



Regulaciones Territoriales y Urbanísticas

**Caibarién y
sus Asentamientos
2019**

DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANIFICACIÓN FÍSICA

EQUIPO TÉCNICO:

MsC. Arq. Melvin Pino Linares
Ing. Ismel Bártulos Hernández
Lic. Raúl León Padrón
MsC. Ing. Winnie Zumaquero O'Reilly

OTROS ORGANISMOS E INSTITUCIONES PARTICIPANTES:

CITMA
Dirección de Higiene y Epidemiología
Sistema de la Vivienda
OBE
Recursos Hidráulicos
Patrimonio
Acueducto y Alcantarillado
Agricultura
Órgano del Trabajo
Trabajadores Sociales
Dirección Municipal de Educación
Dirección Municipal de Salud
ETECSA
Sectorial Municipal de Cultura
Sectorial Municipal de Deporte
Delegados y Presidentes de Consejo Popular
Gobierno de Caibarién

<u>CONTENIDO</u>	página	página
INTRODUCCIÓN.....	1	
DESARROLLO		
LINEAMIENTOS DEL PLAN GENERAL.....	2	
CAPÍTULO No.1: DESCRIPCIÓN DEL ASENTAMIENTO.		
.....	11	
<i>Sección primera.</i> Derrotero del asentamiento.....	11	
<i>Sección Segunda.</i> Caracterización general del Asentamiento.....	11	
CAPÍTULO No. 2: CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES.....	19	
<i>Sección primera.</i> Regulaciones urbanísticas.....	19	
<i>Sección segunda.</i> Premisas conceptuales.....	19	
<i>Sección tercera.</i> Regulaciones generales de intervención urbana.....	20	
<i>Sección cuarta.</i> Regulaciones específicas de intervención urbana.....	20	
<i>Sección quinta.</i> Regulaciones de procedimientos.....	21	
<i>Sección sexta.</i> Tablas y normas gráficas.....	21	
<i>Sección séptima.</i> Glosario de términos.....	21	
<i>Sección octava.</i> Anexos.....	21	
		CAPÍTULO No. 3: REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL Y URBANA..... 22
		<i>Sección primera.</i> Calidad del medio ambiente..... 22
		<i>Sección segunda.</i> Protección y preservación patrimonial..... 28
		<i>Sección tercera.</i> Usos de suelo..... 31
		<i>Sección cuarta.</i> Estructura urbana..... 32
		<i>Sección quinta.</i> Morfología Urbana..... 50
		CAPÍTULO No. 4: REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL Y URBANA PARA EL USO RESIDENCIAL. ASENTAMIENTOS..... 63
		CAPÍTULO No. 5: REGULACIONES DE PROCEDIMIENTOS..... 130
		CAPÍTULO No. 6: TABLAS Y NORMAS GRÁFICAS..... 134
		CAPÍTULO No. 7: GLOSARIO DE TÉRMINOS..... 149
		BIBLIOGRAFÍA..... 155
		ANEXOS.....

INTRODUCCIÓN

Las Regulaciones del Ordenamiento Territorial y el Urbanismo son el conjunto de disposiciones jurídico - administrativas de carácter 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 del territorio.

Su contenido está directamente relacionado con los usos, estructura y morfologías propuestos por el Plan, abordando diferentes grados de detalles de acuerdo a los requerimientos y niveles de planeamiento.

Sus Objetivos se dirigen a:

- Delimitar las zonas objeto de regulación a partir del régimen urbanístico del suelo.
- Definir las acciones constructivas que se permiten o prohíben de acuerdo a las determinaciones del Plan General o Parcial para la zona en cuestión.
- Definir el régimen de Uso especificando los usos predominantes, conveniados y condicionados.
- Establecer las condicionales en función de las características de los elementos que conforman las tipologías urbanísticas y arquitectónicas.
- Identificar las restricciones derivadas de leyes, decretos, reglamentos y normas de carácter nacional o sectorial.
- El presente documento “Regulaciones Urbanas de la ciudad de Caibarién”, constituye el soporte legal que posibilita la materialización del Planeamiento Territorial y Urbano, por lo que es de vital importancia su aprobación por las entidades correspondientes y posterior divulgación.

“El problema no es que prohibamos construir, sino que indiquemos donde y como debe hacerse”.

Raúl Castro Ruz



DESARROLLO

LINEAMIENTOS DE LA POLÍTICA ECONÓMICA Y SOCIAL DE CUBA. VI CONGRESO DEL PARTIDO COMUNISTA DE CUBA.

Lineamiento 120: Se elevará la calidad y la jerarquía de los Planes Generales de Ordenamiento Territorial y Urbano a nivel nacional, regional y provincial; su integración con las proyecciones a mediano y largo plazo de la economía y con el Plan de Inversiones.

Se deberá rescatar el uso de la macro localización como herramienta de trabajo de planificación, garantizando la profundidad, agilidad y plazos de respuestas de los procesos obligados de consulta de los Organismos de la Administración Central del Estado y a los Consejos de Administración Provincial inversionistas con el Sistema de Planificación Física. Rescatar la disciplina territorial y urbana.

Antecedentes históricos y evolución del asentamiento

Caibarién, localizada en el Norte y centro del país, constituye una de las ciudades más importantes de la provincia de Villa Clara. Tuvo su proclamación como villa en el 1832, aunque 13 años antes funcionaba su puerto, principal actividad económica y comercial que provocó el origen y posterior desarrollo de la trama urbana, alcanzando su máximo esplendor en la segunda década de este siglo cuando fue el punto fundamental de embarque de azúcar y derivados de toda la región central hacia los Estados Unidos fundamentalmente. El poco calado y el fortalecimiento de otros puntos costeros con mejor operatividad provocaron el paulatino declive de su carácter comercial -hasta su cierre definitivo en los años '80- y su tránsito hacia la actividad pesquera, que persiste hasta nuestros días.

La ciudad se desarrolla entre las curvas 0 y 5 sobre el NMM y además en una zona baja costera, limitada al Norte por el mar y al Este y Oeste por

zonas bajas pantanosas. Un alto por ciento de la población (13 391 habitantes, 40.6 % del total de población) y viviendas se localizan por debajo de la cota 2 de inundación, lo que constituye un alto riesgo en caso de fenómenos hidrometeorológicos. Solo en la zona de la playa, comprendida dentro del límite urbano y que constituía un antiguo cayo que fue unido a tierra firme por un vial, se alcanzan alturas hasta 13.0 metros.

Contaba la ciudad según datos estadísticos al cierre del año 2012 con una población de 33 683 habitantes {fuente: ONEI Caibarién} que se concentran fundamentalmente hacia la zona central y norte.

Su base económica actual se sustenta en la pesca –captura, procesamiento industrial y astilleros de reparación- que poseen una fuerza de trabajo con una gran tradición y capacitación, otras industrias de importancia son la industria tenera y la producción de alimentos; aunque se aprecia una tendencia al tránsito de la base económica fundamental hacia la de apoyo al turismo.

La ciudad se caracteriza por un perfecto trazado ortogonal que garantiza la conexión entre las distintas zonas, con amplias secciones viales. Ofrece una imagen peculiar a sus visitantes, dada por la presencia de edificaciones de una planta, construidas con paredes de ladrillos y cubiertas de madera y tejas criollas, con portales corridos y puntales altos, que en forma de tira compacta ocupan la manzana. Posee valores históricos, urbanísticos y ambientales.



Las zonas de la playa y el malecón constituyen ofertas para el turismo nacional e internacional y cuentan con un potencial de áreas libres para la inserción de nuevas funciones.

Las primeras referencias de Caibarién datan de 1513, cuando Pánfilo de Narváez, Las Casas y Grijalva, junto a otros colonizadores, arribaron a estos parajes; pero el rápido proceso de colonización hizo que se asentaran a 7 Km. del lugar, fundaran la Villa de San Juan de los Remedios, y por tanto, quedara Caibarién como hacienda ganadera aislada por el temor a los ataques de los piratas. “Caibarién era a la sazón, un espacio de terreno situado en la costa y sus inmediaciones, sin comunicación con la villa más que por el mar, por la vía de Texico (...) era el lugar ideal para el desembarco de los piratas que intentaban atacar Remedios” ⁽¹⁾.

A partir del siglo XVIII los remedianos se percataron de las buenas condiciones de la bahía, y en 1809, los propietarios de Caibarién exponen al Cabildo las ventajas que les proporciona fortificar sus costas y reparar el camino que la une a la villa. Son encargados de las obras Narciso Justa y Miguel A. Hernández, propietarios de ingenios de azúcar. Se habilita el puerto en 1819 en clase menor, lo que trae aparejado el crecimiento y la elevación de la jerarquía de este en detrimento de Remedios como cabecera.

En 1820 se demuele la hacienda de Caibarién con vistas a edificar la Villa. En 1829 es clausurado el embarcadero de Texico, lo que contribuye a que en 1830 se dé inicio al expediente de formación del pueblo. Después de varias disputas entre los habitantes de los asentamientos existentes de Parrado y Narciso, se decide por este último por ser los terrenos menos fangosos. Justa, dueño del lugar, ofrece terrenos para las oficinas públicas, casas, iglesia, casa del capitán, cuartel, etc., y se funda definitivamente el pueblo el 26 de octubre de 1832.

⁽¹⁾ M. Martínez Escobar: Historia de Remedios, Jesús Montero, Habana, 1944, p. 270.

El primer proyecto para la fundación de Caibarién lo realizó José de Miranda, comandante de Marina, quien trazó un plano con manzanas y plaza rectangulares, y una ancha calzada bordeada de árboles con eje Norte-Sur, que era una prolongación del camino a Remedios.

En 1833, Don Estratón Bauzá y Ortiz de Molinillo es designado secretario de la Colonia de Vives y delegado de la Junta de Población. Publica al año siguiente un documento conocido como el Cedulón Bauzá, que rigió en el plano administrativo y urbanístico, y contribuyó al fomento de la población; autorizó en 1837 a los habitantes de Parrado reparar sus casas y el muelle de forma tal que se unieran los dos caseríos.

El proyecto de Bauzá, que fungía como miembro del Cuerpo de Ingenieros de la Isla, modifica en algunas partes el inicial. Se adoptan manzanas regulares, una calzada con eje norte-sur y la Plaza de la Reina, que abarcaba dos manzanas se trazaron “... 7 calles de N. á S. y otras tantas de E. á O., que se cortan por ángulos rectos con una anchura de 20 varas, a excepción de la Real, á la cual se le fijaron 40 varas para adornarla con hileras de árboles. Distribuida la población en 42 manzanas” ⁽²⁾.

Las manzanas fueron típicas, compuestas por 10 solares: 4 por el Norte, 4 por el Sur (estos con 25 varas de frente por 40 de fondo) y uno por cada lado orientado hacia el este y el oeste (ambos con 20 varas de frente por 50 de fondo), siempre con su frente a la calle.

El desarrollo arquitectónico era incipiente, caracterizado, en lo fundamental por casas de tablas y guano, de tablas y tejas, y en menor cantidad de mampostería y tejas, y de embarrado y guano. Según un censo realizado por Bauzá en 1837, existían en este año 103 habitantes

⁽²⁾ Jacobo Pezuela: Diccionario Geográfico, Estadístico, Histórico de la Isla de Cuba, Imprenta del establecimiento de Mellado, Madrid, 1866, t.1, p. 233.

alojados en 32 casas, entre estas, solo una de tablas y, tejas, y nueve inconclusas ⁽³⁾.

Caibarién comienza su desarrollo cuando los productores de la villa inician la plantación azucarera, lo que se refleja en el importe de las operaciones portuarias y da como resultado que, en 1847, sean suspendidas las contribuciones con el objetivo de fomentar su desarrollo. Esto se acrecienta con el establecimiento del ferrocarril.

En 1851 se importa una locomotora y se abre la primera línea férrea entre Remedios y Caibarién, tres años después de establecido el ferrocarril en España y a los 21 de haberse inaugurado el primero en el mundo, lo cual constituye una fecha clave para el desarrollo azucarero de la zona y el auge del puerto; y trajo por consecuencia que los valores exportados por Caibarién en los años sucesivos crecieran en casi un 300 por ciento para alcanzar una media de 438 336 pesos fuertes en el quinquenio de 1851/1855, además, en 1857 se construyen seis muelles y su economía se beneficia producto de la caída del mercado azucarero en Luisiana, Estados Unidos, convirtiéndose éste en el principal importador de azúcar mascabado de la región.

El crecimiento urbano es el reflejo de la economía. En el plano de Jesús M. De la Peña de 1854 se introducen algunas modificaciones con respecto al de Bauzá; aparecen delineados una calle y solares en el litoral sobre territorio ocupado por el mar y la Plaza de Isabel II, que antes ocupaba dos manzanas, ahora se circunscribe a la norte, y en la sur se ubica la “Iglesia Vieja” y la “Iglesia Nueva”.

Como ya se ha dicho, asociado a la fundación de la ciudad se produjo un litigio entre los asentamientos de Parrado y Narciso; sin embargo, la decisión por este último no fue obstáculo para que la retícula se extendiera hacia el otro caserío, que rectificó la ubicación de sus casas para alinearlas con respecto a las

calles que se venían trazando; y fue urbanizándose poco a poco con el establecimiento de nuevos pobladores.

Las construcciones de viviendas se incrementan y queda eximida de contribución toda nueva casa por cinco años. La ciudad se extiende al Este y al Sur, ocupa los mejores terrenos y evade los cenagosos, hacia el norte también crece, pues agrega sobre el mar una franja de relleno que más tarde serviría de asiento a las grandes instalaciones portuarias; mientras, en la costa de Parrado se ubicaban instalaciones menores, como varaderos, zonas pesqueras y viviendas.

En 1878 se produce un hecho importante que le da un impulso al desarrollo caibarienense; Julián Zulueta y Amondo⁴, construye una vía estrecha del ingenio Zaza al puerto, por lo que aumenta su zona tributaria y lo suma definitivamente a las zonas portuarias como Sagua y Cienfuegos. Esta vía se erigió en la, hoy, calle Goicuría, que servía de límite entre Parrado y Narciso, lo que le otorgó importancia, además de que servía de acceso a los productos agrícolas desde la zona de Dolores.

El ferrocarril también determina el trazado urbano; al inicio las vías se introducían en el pueblo, pero al obtener Caibarién el título de municipio -1879-, se trasladan hacia el oeste en que se establece un amplio patio ferroviario, que sería el asiento de la estación Argüelles en 1886. La presencia de las vías férreas y las malas condiciones del lugar frenaron el crecimiento hacia el oeste.

Otras sendas importantes son Justa (calle del Fundador), donde se radicaron importantes acaudalados de la zona y se ubicaron almacenes, instalaciones de servicio, comerciales, hoteleras, al mismo tiempo que servía de conexión entre la estación de ferrocarril y el centro. Y la avenida 11, Príncipe de Anglona, que fue utilizada como acceso por los que venían de Remedios, y no la calle Real, que se concibió con este fin pero que nunca se llegó a enlazar con el camino a Remedios.

³ Alberto Ayala: Libro de Caibarién, Imprenta Iris; Caibarién, 1918, p .30.

⁴ Julian de Zulueta y Amondo, Álava, España, 1814. Destacado comerciante, dedicado a la trata o traslado de negros desde las costas de África hasta las plantaciones azucareras.

El siglo XX representa el florecimiento de la economía caibariense. La construcción de viviendas se incrementa de forma notable, y la especulación de la tierra es tan fuerte que llegan a parcelarse y venderse varias hectáreas de terreno ocupadas por el mar, las edificaciones crecen hacia el este y el sur, y comienza a fabricarse en Punta Brava, en que los terrenos eran más baratos al ser más bajos.

El desarrollo económico trae consigo la ejecución de numerosas obras de carácter público: la planta eléctrica que suministró energía a Caibarién y Remedios (1911), el acueducto de Bartolomé (1917), se culminan el tramo de vía estrecha a Yaguajay y la carretera a Zulueta (1913), se instala una ruta de ómnibus urbanos a Punta Brava (1925) y se repara la carretera entre Remedios y Caibarién (1928). Surgen además nuevas industrias que apoyan el desarrollo constructivo: la Fábrica de Mosaicos y Materiales de la Construcción (1913) y se invierten numerosos recursos en la consolidación de las instalaciones portuarias, fundamentalmente los almacenes de azúcar.

En cuanto a la población, esta crece de forma significativa en el período comprendido desde 1899 hasta 1931, con una tasa de crecimiento de 2.67 %, superior a la nacional de 1.9%.

La ciudad crece tan rápido que en 1923 se decretan ordenanzas de construcción para el término. Estas dividen la ciudad en tres zonas con regulaciones específicas para cada una, en cuanto a materiales de construcción a emplear, la altura de los edificios, la alineación de fachada, las dimensiones de los portales y de los salientes de decoraciones y molduras, según su ubicación en calles o avenidas.

Después de la década del 30, Caibarién se sume en una profunda depresión, sufriendo la crisis que afectó a la industria azucarera.



Las construcciones se reducen a algunas viviendas en el reparto Las Torres, concebido bajo el esquema de un asentamiento burgués en la periferia urbana, algunas tiendas en el Centro de Servicios y se desarrolla la Playa con la construcción de balnearios.

Las condiciones naturales de la bahía (su poco calado) entorpecen el desarrollo del puerto, el que queda relegado al tráfico de patanas hasta Cayo Francés; por otra parte, la pesca se mantiene como fuente de ingresos. Esta situación hace que la economía de la ciudad vaya decayendo poco a poco, y con ella ocurre un estancamiento de la vida social de la ciudad, situación que se mantiene prácticamente inalterable hasta llegar a los años 60.

En el período revolucionario se ejecutan nuevas inversiones hacia la zona sur de la ciudad (Reparto Van Troi), los edificios en la Playa, el Reparto Ciudad Pesquera y se materializan algunas instalaciones productivas en la zona industrial (Fábrica de Bicicletas, Combinado Confitero). También ocurren algunos cambios de uso de locales en la zona de Centro de ciudad, adaptándose a los nuevos requerimientos del desarrollo (nuevas escuelas, policlínicos, entre otras)

A diferencia de otras ciudades del país donde en la década del 1980 se produce un crecimiento extensivo a partir de las nuevas zonas de crecimiento de viviendas de una y dos plantas, en Caibarién solo se ejecutaron pequeños grupos de viviendas en zonas periféricas; a la vez que se manifiesta un proceso de subdivisión interna de los lotes originales de viviendas dentro de la trama urbana, lo que por supuesto provoca modificaciones a la morfología.

En los años 80 se produce el cierre definitivo del puerto de Caibarién, provocado por la aparición de otros puntos con condiciones naturales más favorables (Cienfuegos, Isabela de Sagua) y el tránsito hacia la actividad pesquera, la que actualmente constituye la base económica fundamental de esta ciudad; otras industrias de importancia son la industria tenera y la producción de alimentos.

La zona de la playa, comprendida dentro del límite urbano, ha sido históricamente el área recreativa preferencial de los pobladores de la ciudad y la región. En el año 2003 se realizó un programa emergente encaminado a recuperar las instalaciones de servicios, mejorar la infraestructura técnica y las condiciones de la playa a partir del vertimiento de arena por sectores de costa. A partir del año 2010 se reforzó todo el trabajo de recuperación, reparación y mantenimiento de todas las instalaciones e infraestructura técnica y creación de otras nuevas instalaciones para mejora de los servicios en esta área urbana.

El Malecón se ha reafirma como la nueva imagen a la ciudad, actuando además como barrera ante la incidencia de fenómenos hidrometeorológicos. Las áreas libres aledañas a él poseen un alto valor

paisajístico y representan un potencial para crear nuevas funciones sociales y recreativas.



Resultados del taller para el perfeccionamiento de las Regulaciones

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

- Proponer regulaciones específicas para zonas con planteamientos reiterados.
- Profundizar en algunos términos utilizados que desconoce la ciudadanía.
- Emplear una misma clasificación en entidades con trámites similares, cuando se hace referencia a tipologías constructivas.
- Profundizar en las regulaciones vinculadas a litigios y quejas como: medianerías, vistas y luces.
- Actualizar el patronato de vía y la subordinación de algunas instalaciones que están dudosas a la hora de intervenirlas.

- Profundizar las regulaciones del Centro histórico Urbano, fundamentalmente con aspectos vinculados a la actividad de cuenta propia.

- Profundizar todas las regulaciones relacionadas con el saneamiento e higiene de la ciudad.

Fue una máxima para todos, la necesidad del constante intercambio para actualizar sistemáticamente las regulaciones; así como la participación del pueblo caibariense para emitir también sus criterios, apoyándose para ello en los medios de difusión masiva de la ciudad: radio y canal de televisión.

El Plan General de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Caibarién, orienta el proceso de planeamiento urbano de la misma en un período del 2014-2020.

Los Objetivos que persigue son:

OBJETIVOS GENERALES

En cuanto a uso del suelo:

1. Determinar su mejor aprovechamiento y vocación de acuerdo al uso y destino del suelo urbano a corto y mediano plazo de forma tal que sirva de apoyo a estudios exploratorios a largo plazo.
2. Determinar la localización de actividades económicas y sociales más adecuadas teniendo en cuenta sus implicaciones ambientales y la mitigación de desastres naturales y tecnológicos.

En cuanto a Estructura Físico Espacial:

1. Elaborar una estructura para mejorar el funcionamiento, la integración y accesibilidad, dentro de la ciudad y en su vinculación con el territorio, teniendo en cuenta el equilibrio entre desarrollo económico y la protección medioambiental.

En cuanto a morfología:

1. Proteger y rehabilitar el patrimonio arquitectónico, ambiental, y cultural existente.
2. Potenciar áreas de nuevo desarrollo con una adecuada calidad funcional y visual de forma tal que contribuya a mejorar la imagen urbana de la ciudad.
3. Proteger los espacios de uso público.

4. Proteger los espacios a cualificar dentro de la ciudad.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Regular el uso de suelo por zonas en la ciudad.
2. Aprovechar e incrementar la infraestructura técnica existente.
3. Elevar las condiciones de hábitat y calidad de vida de la población en la ciudad.
4. Lograr un mejor aprovechamiento de áreas libres dentro de la ciudad.
5. La conservación, rehabilitación y mantenimiento del centro histórico de la ciudad.
6. Protección del medio ambiente.
7. Protección de la Cuenca Hidrográfica.
8. Preservar y cualificar el entorno cultural y paisajístico dentro de la ciudad.
9. Protección de la ciudad ante la ocurrencia de desastres naturales y tecnológicos.

Para ello se trazaron 5 líneas estratégicas, cada uno con objetivos por cumplir, los cuales son:

1. **DOTAR A LA CIUDAD DE UNA INFRAESTRUCTURA TÉCNICA QUE SATISFAGA LAS NECESIDADES ACTUALES Y LOS INCREMENTOS PREVISTOS.**

Objetivos:

1. Mejorar y ampliar el servicio de agua con vistas a cubrir las demandas actuales e incrementos previstos
2. Implementar soluciones individuales o por zonas que en el futuro se incorporen o formen parte del sistema general de alcantarillado de la ciudad.
3. Lograr que el sistema de drenaje actual y el de los nuevos crecimientos funcionen eficientemente.
4. Dotar a la ciudad de una infraestructura técnica de transporte capaz de asimilar los flujos vehiculares previstos y vincule las diferentes zonas de la ciudad.

5. Desarrollar una infraestructura eléctrica y de comunicaciones capaz de satisfacer las necesidades actuales y perspectivas.

2. MEJORAR LAS CONDICIONES DEL HABITAT EN LA CIUDAD Y PREPARARLA ANTE EL FUERTE IMPACTO MIGRATORIO GENERADO POR EL TURISMO.

Objetivos:

1. Mejorar las condiciones del hábitat en la ciudad.
2. Desarrollar el hábitat en la zona sur de la ciudad.

3. PROTEGER Y REHABILITAR EL PATRIMONIO AMBIENTAL DE LA CIUDAD Y PREPARARLA PARA MINIMIZAR LOS DAÑOS ANTE LA OCURRENCIA DE FENÓMENOS HIDROMETEOROLÓGICOS.

Objetivos:

1. Mejorar y recuperar el patrimonio ambiental de la ciudad y garantizar la calidad ambiental en la zona prevista para el crecimiento del hábitat.
2. Adecuar las zonas de mayor riesgo de la ciudad para atenuar los efectos antes la ocurrencia de desastres naturales y tecnológicos.

4. POTENCIAR A LA CIUDAD COMO PUNTO FUNDAMENTAL DE APOYO AL TURISMO Y PROMOVER SU DESARROLLO INDUSTRIAL.

Objetivos:

1. Potenciar a la ciudad como punto fundamental de apoyo al desarrollo turístico en la Cayería.
2. Promover la modernización de las instalaciones de producción existentes y su adecuación a los nuevos requerimientos del desarrollo económico de la región.

5. POTENCIAR LA ACTIVIDAD TURÍSTICA EN LA CIUDAD, PROMOVRIENDO SUS VALORES HISTÓRICOS, URBANÍSTICOS Y

ARQUITECTÓNICOS Y CREANDO NUEVAS OFERTAS PARA LA POBLACIÓN Y EL TURISMO.

Objetivos:

1. Proteger y rehabilitar el centro histórico urbano, promoviendo sus valores y creando nuevos servicios que revitalicen la zona.
2. Consolidar y desarrollar la playa Caibarién como polo turístico provincial.
3. Potenciar la zona del malecón con uso turístico y la recreación.
4. Rescatar el patrimonio arquitectónico, cultural y ambiental.

ESTRUCTURACIÓN FÍSICO ESPACIAL

Se conservará la estructura urbana existente en cuanto a distribución espacial de las funciones urbanas. Las nuevas zonas de crecimiento del hábitat y de instalaciones de producción se desarrollarán hacia el sur y suroeste de la ciudad, en zonas favorables desde el punto de físico – natural para estas funciones.

Se revitaliza el Centro de Servicios de la ciudad en su actual posición, con nuevas ofertas gastronómicas, culturales y recreativas, que den respuesta a las necesidades de la población y el turismo de tránsito y contribuyan además a reforzar el carácter de subcentro provincial.

Se mantiene la recuperación de la función de almacenaje en la zona norte de la ciudad –antigua zona portuaria- aprovechando el potencial que oferta la zona, conformando 2 subzonas fundamentales: la Oeste comprendida entre la Base de Pesca Deportiva y la avenida 3, y la Este entre las Avenidas 9 y 13, permanecerán algunas instalaciones productivas afianzadas como el Establecimiento Pesquero Industrial y la Vinatera del Norte.

El desarrollo del turismo en la cayería noreste posibilita el arribo de turistas a la ciudad, pudiendo estos utilizar la vía marítima, por lo que es imprescindible la rehabilitación de la franja litoral y la recuperación de

los muelles comprendidos entre las avenidas 3 y 13. Las manzanas inmediatas a esta zona y ubicadas al norte de la calle 4 se preservarán para la localización de nuevas instalaciones de servicios de nivel superior o vinculadas al turismo de tránsito. Al sur de la calle 4 también se reservan áreas para la localización de servicios de nivel superior o inmobiliario, aprovechando el potencial en área que ofertan almacenes y otras instalaciones en estado ruinoso.

La calle 4 se mantiene como continuidad del vial malecón, creando un eje costero que vincule en sentido este-oeste la playa, el malecón, el área de arribo de turistas por vía marítima en la antigua zona portuaria y cayo Conuco. Este eje costero a su vez se vincula a las vías principales de la ciudad (avenidas 5, 9, 11, 13 y 21) facilitando la conectividad entre las distintas zonas de la ciudad y la interrelación de los sistemas automotor y marítimo.

El área del malecón se consolida con nuevos espacios públicos y algunas instalaciones de servicios aisladas que posibiliten el descanso y la recreación, creando una fachada de la ciudad al mar y permitiendo la recuperación del litoral con actividades tradicionales (como las regatas, la pesca deportiva, etc.). La función turística de la playa se refuerza a partir de la ejecución de nuevas instalaciones de alojamiento y servicios que propicien el descanso y la recreación de la población.

Hacia el sur de la circunvalante actual de la ciudad se sigue construyendo la nueva zona de viviendas para trabajadores del turismo. Se emplearán tecnologías constructivas que posibiliten el crecimiento en alturas (4-5 plantas) y un mayor aprovechamiento del suelo. La zona contará con servicios básicos para la población residente y de nivel superior (Subcentro de servicios). Se prevén además áreas para la construcción de viviendas por el estado en una y dos plantas y esfuerzo propio de la población.

La zona industrial se consolida al suroeste de la ciudad a partir de la ejecución de las bases de apoyo al turismo, ampliaciones de instalaciones existentes y otras actividades productivas que puedan generarse en la ciudad.

El trazado de la red vial existente y las nuevas vías propuestas (prolongación al sur del Paseo de Martí, circunvalante Este, etc.)

posibilita la comunicación entre la ciudad actual y las nuevas zonas de crecimiento, así como el vínculo con la cayería.

Las áreas verdes se potenciarán, dentro de la trama urbana compacta hacia el interior de las manzanas y en los espacios públicos, y en las áreas libres de la zona del malecón, la playa y la calle 4, cumpliendo funciones climáticas y paisajísticas. Hacia la zona sur de la ciudad, se prevén insertadas en las nuevas zonas de viviendas, así como cumpliendo funciones de protección contra los efectos de la contaminación causada por el cementerio, las tenerías, etc.

Las áreas deportivas se desarrollarán teniendo como centro principal las áreas aledañas al estadio de béisbol Humberto Jordán, con otras instalaciones puntuales de importancia localizadas en la zona del litoral como la Escuela Provincial de Velas, la cancha de Baloncesto (ave 3 e/6 y 8), la cancha de Tenis de Campo (ave 13 e/4 y 6) y la Base de Pesca Deportiva. También en las zonas del malecón y la playa, se prevén instalaciones de este tipo.



CAPÍTULO No1. DESCRIPCIÓN DEL ASENTAMIENTO.

Sección primera: Derrotero del Asentamiento

El municipio de Caibarién se encuentra ubicado al extremo noreste de la Provincia de Villa Clara. Limita al norte con la Bahía de San Juan de los Remedios, al sur con el municipio de Remedios, al este con el municipio de Yaguajay y al oeste con el municipio de Camajuaní y Remedios. Posee una extensión territorial de 385.76km² incluyendo los cayos. (Nueva DPA).

DERROTERO

Partiendo del extremo noroeste de la ciudad (Base de la Federación de Pesca Deportiva) y tomando rumbo este por toda la calle 2 (ambos lados) pasando por las instalaciones del Combinado Pesquero y Escuela Provincial de Velas bajando rumbo sur por el litoral hasta interceptar la calle 4 y Ave-19, se sigue rumbo este por todo el litoral y bordeando las instalaciones de CAIMAR (Futuro Náutico de la ciudad), se sigue bordeando el litoral con rumbo este hasta interceptar el canal de Las Varas, se cruza este y se bordea el lado derecho del mismo con rumbo noroeste hasta llegar al extremo del canal de entrada al refugio de embarcaciones de la pesca y tomando la línea de costa pasando por los astilleros de GEOCUBA y Destacamento Guardafronteras, se sigue la línea de costa hasta llegar al faro y siguiendo el trazado hasta interceptar el extremo noroeste de la cerca perimetral de las cabañas del INRA, siguiendo la línea de costa y bordeando las viviendas existentes y el Hotel Brisas del Mar y toda la línea de playa hasta llegar al canal de Las Varas, se cruza este siguiendo el litoral y bordeando las áreas del astillero de APOTEC, almacén central hasta tomar la antigua línea del FFCC de vía estrecha (desactivada) y el trazado del proyecto de la Circunvalación Este de la ciudad hasta llegar a la Carretera Caibarién-Yaguajay (Rotonda en proyecto), se gira rumbo sureste por esta carretera aproximadamente 420.00 m hasta interceptar el vial (calle C en proyecto), se toma rumbo suroeste aproximadamente hasta interceptar la calle 5^{ta} (en proyecto), a una distancia aproximada de 650.00 m hasta interceptar el trazado de la segunda circunvalación donde girando rumbo noroeste hasta interceptar el camino viejo al vertedero donde 50.00 m después de calle H y girando rumbo noreste pasando por detrás de las viviendas existentes y

bordeando los límites de la antigua carpintería del MINAZ, y aproximadamente 50.00 m paralelo a calle G hasta tomar el límite exterior de los almacenes de la EIA, girando rumbo noroeste cruzando la calle G (camino a Rojas) y la vaguada frente a los almacenes de la EIA, donde giramos rumbo suroeste y bordeando la Tenería “Hermanos Herrada” donde siguiendo el rumbo 50.00 m paralelo a calle F hasta pasar la toma de agua (Acueducto Bartolomé), se toma rumbo oeste a 20.00 m paralelo a la Carretera Caibarién-Remedios (por su lado sur) y siguiendo por detrás de las viviendas existentes, Caza del Azucarero, campo de pelota, camino de araña hasta llegar al ramal del FFCC a Guajabana donde subiendo rumbo norte (borde derecho) interceptar el camino a Texico y tomando por este con dirección al central y por detrás de la vivienda de Crispín Montes de Oca, subiendo rumbo norte por el río Reforma hasta llegar (calle paralela) nuevamente a la línea de FFCC Caibarién – Remedios y pasando 40.00 m tomarán rumbo este por detrás de las viviendas existentes hasta el límite de la CPA “Jesús Menéndez” y tomando rumbo sureste aproximadamente 520,00 m hasta interceptar la Carretera Caibarién – Remedios, se gira rumbo este a 20.00 m paralelo a dicha carretera por su lado norte hasta interceptar la vía en Proyecto Prolongación “Paseo Martí”, se toma rumbo noreste aproximadamente 300,00 m y bordeando todo el límite de las áreas otorgadas a la Base de Apoyo ALMEST hasta interceptar la zanja de residuales de la Tenería y tomando rumbo sureste aproximadamente 300.00 m hasta interceptar el límite de las naves de la EMCOR, AT Comercial, Almacén de Víveres donde imaginaria y aproximadamente 450.00 m hasta llegar al FFCC Caibarién – Remedios donde con rumbo norte se sigue paralelo a dicho FFCC aproximadamente 15.00 m hasta interceptar el inicio de la Carretera a Conuco, donde girando rumbo oeste hasta llegar al límite de la dársena de la Base de la Federación de Pesca Deportiva, donde girando rumbo norte hasta llegar nuevamente al extremo noroeste de los límites de la Base, punto inicial de este recorrido.

Sección Segunda: Caracterización general del asentamiento

La ciudad de Caibarién, cabecera municipal, se localiza en la zona central norte, entre las cotas 0 y 5 sobre el nivel medio del mar en terrenos

bajos costeros, limitada al Norte por el mar y al Este y Oeste por zonas bajas pantanosas.

La ciudad de Caibarién, cabecera municipal, se ubica al Noreste de la provincia de Villa Clara, a 53.0 Km. de la capital provincial, cuenta con una extensión territorial de 385.76 Ha (Según los límites físicos determinados para los asentamientos humanos concentrados en el 2011, como trabajo previo para el censo de población y viviendas 2012) y una población de 33 683 habitantes (fuente: ONEI Caibarién) que se concentran fundamentalmente hacia la zona central y norte, representando el 87.5 % de la población Total del Municipio.

La ciudad se comunica por carretera con la capital provincial y sus municipios vecinos, también existen posibilidades de vínculos ferroviarios con los mismos. También tiene conectividad con la Cayería Noreste mediante el pedraplén construido.

Desde el punto de vista natural, el relieve está conformado por una llanura fluvio-marina aterrizada, parcialmente cenagosa, con suelos de mal drenaje y altamente salinos. La topografía del núcleo se caracteriza por la diferencia de niveles entre varios puntos del mismo, ya que la altura declina hacia el litoral en toda su longitud, favoreciendo visuales agradables en algunos sectores. Solo en la zona de la playa comprendida dentro del límite urbano y que constituía un antiguo cayo que fue unido a tierra firme por un pedraplén se alcanzan alturas hasta 13.0 metros. Desde el punto de vista geológico, el sustrato es calizo, formado por calizas calcáreas y arenisca.

Un alto porcentaje de la población (13 391 habitantes, 40.6 % del total de población) y viviendas se localizan por debajo de la cota 2 de inundación, lo que constituye un alto riesgo en caso de fenómenos hidrometeorológicos. Solo en la zona de la playa, comprendida dentro del límite urbano y que constituía un antiguo cayo que fue unido a tierra firme por un vial, se alcanzan alturas hasta 13.0 metros.

Contaba la ciudad según datos estadísticos al cierre del año 2012 con una población de 33 683 habitantes Su base económica actual se sustenta en la pesca –captura, procesamiento industrial y astilleros de reparación– que poseen una fuerza de trabajo con una gran tradición y capacitación,



otras industrias de importancia son la industria tenera y la producción de alimentos; aunque se aprecia una tendencia al tránsito de la base económica fundamental hacia la de apoyo al turismo.

La ciudad se caracteriza por un perfecto trazado ortogonal que garantiza la conexión entre las distintas zonas, con amplias secciones viales. Ofrece una imagen peculiar a sus visitantes, dada por la presencia de edificaciones de una planta, construidas con paredes de ladrillos y cubiertas de madera y tejas criollas, con portales corridos y puntales altos, que en forma de tira compacta ocupan la manzana. Posee valores históricos, urbanísticos y ambientales.

Las zonas de la playa y el malecón constituyen ofertas para el turismo nacional e internacional y cuentan con un potencial de áreas libres para la inserción de nuevas funciones.

Caibarién posee una fuerte tradición cultural, figuras insignes de la cultura cubana han dado a esta ciudad su máximo quehacer, entre ellas se encuentran: Leopoldo Romañach (pintor), Florencio Gelabert (escultor), Roberto Urbay (músico) y Manuel Corona (músico), entre otros.

Las fiestas populares constituyen un elemento característico de la ciudad. La Parranda Tradicional se celebra anualmente y constituye un

acontecimiento de gran importancia para toda la ciudad. Se celebran en el mes de Diciembre y tienen como marco el parque “la Libertad”, donde se realiza la tradicional lucha entre los barrios La Loma y La Marina. Se realizan trabajos de plaza en el parque, así como congas y paseos de carrozas. Es un acontecimiento de gran colorido y típico de esta región del país.

		Norte	Este	Oeste	Sur
CP1 Centro	Urbano	Litoral	CP 2	Tierra Cenagosa	CP 3
CP2 C.Pesquera Playa	Urbano	Litoral	Costa	CP 1	CP3, Costa
CP3 Van Troi	Mixto	CP 1 y 2	Costa	CP 4	CP 4 y 5
CP4 La Torre, Aeropuerto, CAI M.Salado	Mixto	CP 3 y Costa	CP 5	Remedios	CP 5
CP5 DOLORES	Rural	Costa	Santis Spíritus	CP 3, CP 4 y Remedios	Santis Spíritus
REFUGIO	Rural	Costa	Remedios	Camajuaní	Remedios

La ciudad posee una gran variedad de comidas típicas, confeccionadas a base de mariscos, estando entre las más conocidas la “salsa de perro” ofrecida antiguamente en el Hotel España. De igual manera existe tradición en cuanto a vinos, contando con una industria de este tipo (Vinatera del Norte).

La base económica de la ciudad de Caibarién se sustentaba en la pesca, captura, el procesamiento industrial y la reparación de embarcaciones en

astilleros y de transporte de carga y ferrocarril y los servicios, donde actualmente la tendencia va

a la prestación de servicios de la zona estatal y del privado, los cuales poseen fuerza de trabajo con una gran tradición y capacitación. Se destacan otras

industrias de importancia como la tenería y la producción de alimentos; así como el desarrollo de la zona del turismo el cual crece aceleradamente generando empleo y desarrollo económico al territorio.

Entre otros aspectos la ciudad cuenta con dos centros que económicamente aportan producciones exportables (Tenería Nacional y EPICAI), otras entidades que brindan sus servicios y productos a nivel nacional y provincial (EPPA, Empresa Heriberto Mederos, Confitera Guaní, TransCupet, Talleres Ferroviarios y Vinatera del Norte); así como empresas que garantizan la infraestructura turística de la Cayería norte (SASA, Lavandería, Pan congelado, Transmetro, ALMEST, AT Comercial y UCM)

Se realizó una minuciosa revisión del límite urbano de este asentamiento definido en el Plan General de Ordenamiento Urbano realizado en el año 2010, podemos apreciar que el mismo incluye áreas no urbanizadas, (algunas de las cuales sigue en la actualidad sin urbanizar ni siquiera a largo plazo), cuya inclusión distorsiona los indicadores de intensidad de uso del suelo, por lo que sería de poca utilidad para llevar a cabo un planeamiento urbano eficaz por lo cual se rectifica el límite urbano quedando como área total 573. ha ,excluyendo 42.0 ha de mangle ubicada al Noreste del asentamiento y 1.24 ha pertenecientes al antiguo puerto que ya no existen actualmente. Se incluye 74.24 ha de áreas que se urbanizaron después del Plan anterior (46.7 ha en la zona actual de viviendas para asentar fuerza de trabajo del turismo, 20.5 ha en la zona industrial y 7.04 ha de función residencial).

El balance de áreas se realizó en las temáticas de Calificación y Clasificación del suelo.

La ciudad de Caibarién está estructurada en 4 Consejos Populares: 2 urbanos y 2 mixtos, en el límite de los mismos no se proponen

modificaciones pues funcionan adecuadamente, solo el CP Marcelo Salado se localiza más alejado y la población residente en él tiene que trasladarse hacia el centro en busca de servicios, etc .A continuación se detallan las características de cada uno.

Consejo Popular # 1- Centro (Urbano).

Este Consejo ocupa la zona más antigua de la ciudad, su núcleo original. Comprende la zona Noroeste de la ciudad, en la que se localizan la antigua zona portuaria, el Centro Histórico y de Servicios y zonas de viviendas que lo bordean por el Este, Sur y Oeste. Abarca un área aproximada de 269.26 ha. Posee un buen nivel de servicios, tanto básicos como superiores dado lo último por la localización en este Consejo del Centro de Servicios de la ciudad. Su forma compacta favorece su funcionamiento.

Consejo Popular # 2- Pesquera-la Playa (Urbano).

Abarca la zona Noreste de la ciudad. Predomina el uso residencial y servicios a la población, aunque incluye la zona de la playa Mar Azul con uso turístico-recreativo. Tiene un área de 273.80 ha.

Consejo Popular # 3- Van Troi (Mixto).

Este Consejo Popular mixto ocupa la zona Sureste del municipio y abarca tanto área urbana (una parte de la zona Sur de la ciudad de Caibarién) como áreas rurales. Posee un área total de 1775.54 ha y dentro del área urbana abarca un área de 279.2 Ha. Este Consejo Popular incluye la zona Sureste de la ciudad, los repartos Van Troi I y II (norte de Calle C), el crecimiento lineal de viviendas junto a la carretera Remedios-Caibarién y la actual zona de crecimiento de viviendas para trabajadores del turismo.

En el reparto Van Troi, zona de edificios multifamiliares, se concentran la mayor parte de los servicios de este Consejo Popular (circulo infantil, escuela primaria, supermercado, joven club de computación, etc,) muy deficitarios hacia el resto, lo que provoca movimientos de la población en su búsqueda.

Consejo Popular # 4- Van Troi II (Sur de Calle C) – Aeropuerto – La Torre – Marcelo Salado (Mixto).

Este Consejo Popular mixto ocupa la zona central del municipio y abarca la zona Suroeste de la ciudad, así como áreas rurales- incluyendo el Asentamiento Texico. Posee un área total de 2392.44 ha.

Dentro del área urbana este Consejo Popular incluye la zona sur de la Calle C del Van Troi II, los repartos Aeropuerto, La Torre, Picadora y Marcelo Salado. Es una zona que se caracteriza por la vivienda uniplanta aislada, excepto la zona del Van Troi II, emplazadas en parcelas de tamaño medio y grande. Posee un área urbana de 196.5 Ha

Su forma también dificulta un adecuado funcionamiento, pues constituyen islotes aislados dentro del perímetro urbano. Cuenta con servicios básicos, fundamentalmente en el batey del antiguo CAI Marcelo Salado y Reparto Van Troi II, a donde tributa la población del resto del Consejo.

Reparto Mar Azul.

Se encuentra en la zona de la playa Mar Azul con uso turístico-recreativo con tipología constructiva I, II y III.

Reparto Van Troi I

Zona de edificios multifamiliares, y se encuentra en la parte sur de la ciudad.

Reparto Van Troi II

Zona de edificios multifamiliares, y se encuentra en la parte sur de la ciudad y aledaña al reparto Van Troi I.

Reparto Aeropuerto

Zona de edificios multifamiliares y viviendas unifamiliares con tipología constructiva I, II y III

Reparto La Torre.

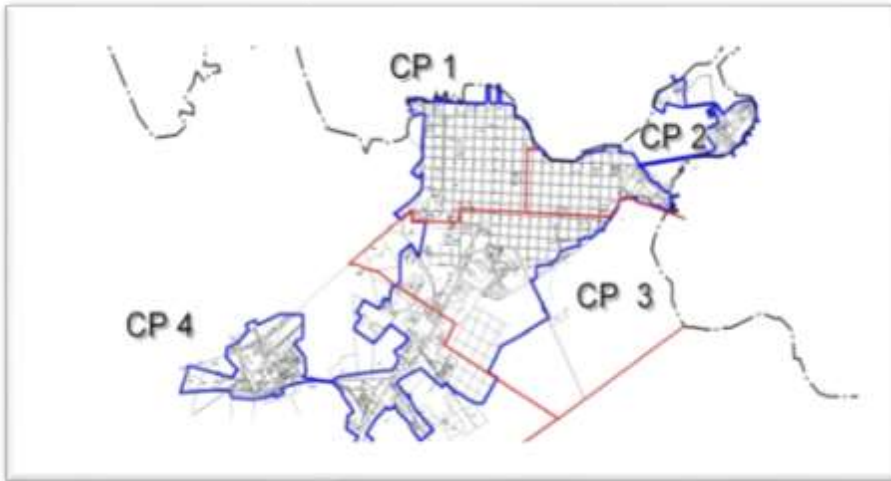
Zona de viviendas unifamiliares con tipología constructiva I y II.

Reperto CAI Marcelo Salado

Zona de edificios multifamiliares y viviendas unifamiliares con tipología constructiva I, II y III

Sección tercera: Zonas y sectores que conforman la ciudad

Según el régimen urbanístico de suelo, la ciudad de Caibarién queda dividida en :



Suelo urbanizado edificable.

Se consideran aquellas áreas o sectores en que puede procederse directamente a la edificación, ya que están creadas todas las condiciones de urbanización. Se considera así el núcleo fundamental del área residencial de la ciudad, la zona industrial, el Reparto La Torre y el Marcelo Salado.

Suelo urbanizado de actuación convenida.

Se consideran aquel suelo cuyo destino edificable aparece sujeto a obligaciones particulares tales como la cesión de terrenos, la realización de infraestructuras técnicas específicas, edificación de equipamiento social, mejoramiento de las condiciones ambientales de la zona y otras. Se consideran la Playa y el reperto Mar Azul, el malecón y su entorno

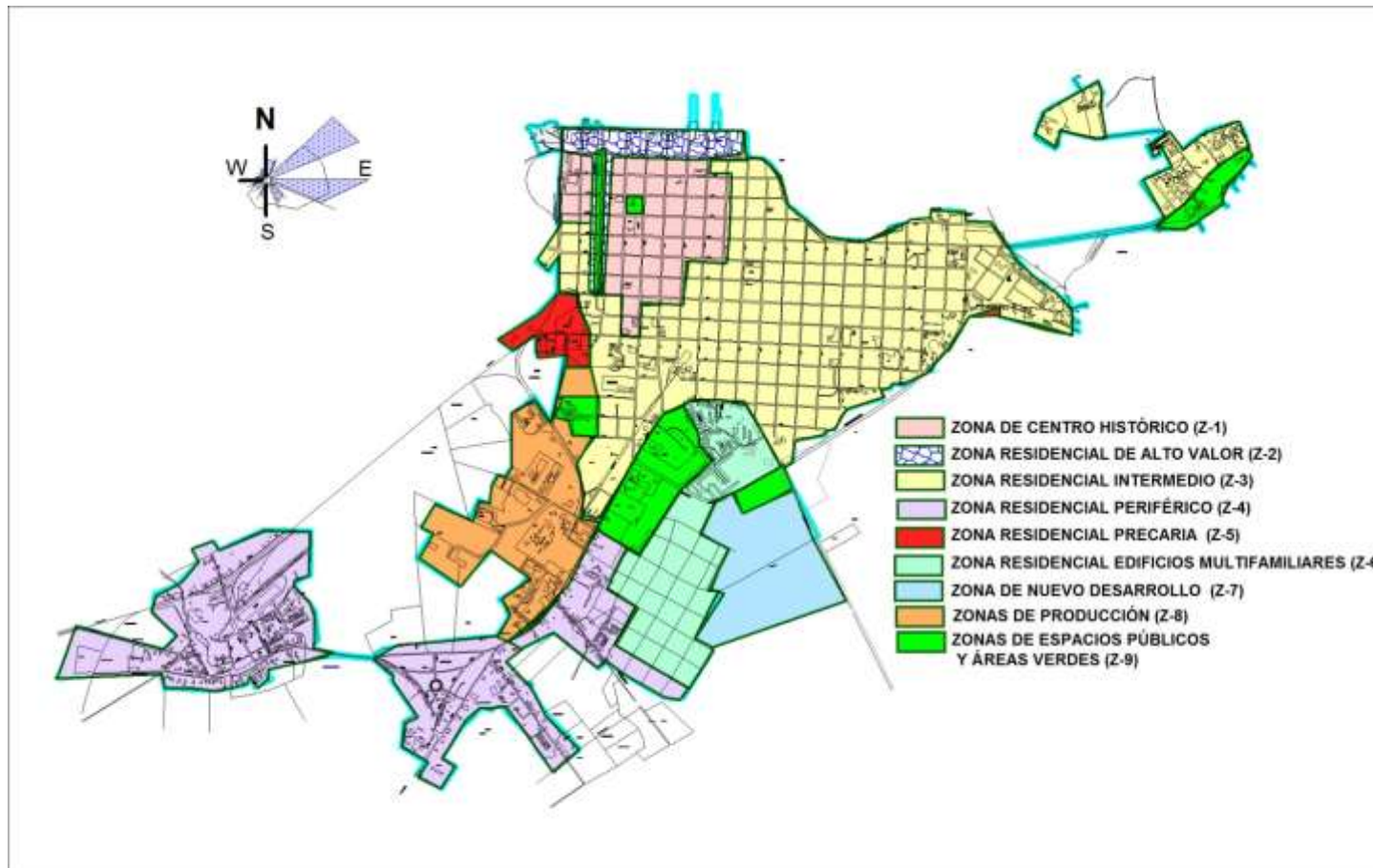
más inmediato, la zona portuaria hasta calle 4 y el barrio precario West Indian.

Suelo urbanizado no edificable.

Aquel destinado a espacios libres u otros usos de interés general que no recomiendan su edificación. Se consideran la zona del refugio de embarcaciones, el barrio precario Las Varas, las arboledas asociadas al Reparto Van Troi y al cementerio, la zona verde asociada al núcleo deportivo fundamental de la ciudad.

A los efectos de la aplicación de las presentes Regulaciones, la ciudad de Caibarién se divide en las zonas que se relacionan a continuación

- Zona Centro Histórico y de Servicios.
- Zona Residencial de Alto Valor.
- Zona Residencial intermedio.
- Zona Residencial de edificios Multifamiliares.
- Zona Residencial Periférico.
- Zona Residencial Precaria.
- Zona de Nuevo Desarrollo.
- Zona de Producción.
- Zona de Espacios Públicos y Áreas verdes.



Zona Centro Histórico y de Servicios: Caracterizado por una trama compacta donde el uso residencial se vincula fuertemente con los servicios y algunos centros productivos de relevancia para la ciudad. En esta zona de la ciudad se localizan 16 cuarterías y el estado técnico del fondo se encuentra entre regular y malo. Se vinculan mediante portales corridos que permiten su uso como circulación peatonal, al carecer algunas de las vías de aceras, esta característica no se muestra con esta dimensión hacia otras zonas de la ciudad.

Presencia de valores arquitectónicos, urbanos y ambientales que están en riesgos producto de su localización por debajo de la cota 2 de inundación, y ausencia de una política encaminada a su preservación. Zona expuesta a la incidencia de fenómenos hidrometeorológicos, existencia de condiciones que agravan los riesgos entre ellas el estado regular y malo de las edificaciones, los problemas en la infraestructura técnica, etc.

Zona Residencial de Alto Valor: A diferencia de las restantes zonas, esta clasifica por su función predominante, por sus atributos, alta calificación y por sus valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, culturales, paisajísticos y ambiental, se encuentra situada a todo lo largo de la Avenida 5 (desde Calle 2 hasta Calle 18). Es un paseo concebido en el trazado urbano original de la ciudad y ocupa un área de 9126.00 m².

Posee un adecuado diseño y cuenta con mobiliario urbano, alumbrado público y áreas verdes de 3700.84 m², no obstante, no constituye un área atractiva para la población, solo se utiliza eventualmente como área de paseo en fiestas carnavalescas. En esta zona coexiste más de una función tipológica urbanística y arquitectónica.

Zona Residencial intermedio: La trama urbana es compacta y predominio sector residencial. Alternan las viviendas pareadas o formando pequeños bloques, con predominio de la tipología II y III, de puntal medio y bajo, la presencia de portal no es generalizada, solo hacia algunas calles o áreas, de uso privado.

La zona está provista de servicios básicos. La red vial en su mayoría está en mal estado, recibe suministro de agua desde la red de acueductos, mientras que la solución de residuales se produce por fosas individuales o por incorporación de zanjas a cielo abierto.

Zona Residencial Precaria: Abarca las dos zonas de los barrios precarios:

Las Varas, que por su insalubridad, construidos con materiales de desecho y formando tiras uno sobre otro, están en una zona muy baja, afectada por la fluctuación de mareas y construido sobre el mangle. Hay graves problemas con las zanjas de residuales que evacúan directamente en dicho manglar y atraviesan en su trazado varios de los cuartos.

West Indians, Presenta problemas con el servicio eléctrico y el suministro de agua. Se ubica en una zona baja y con problemas con el drenaje. Parte del barrio ocupa áreas previstas para la prolongación del Paseo de Martí al Sur y existe Plan Parcial de Reurbanización.

Zona Residencial de edificios Multifamiliares: Abarca la zona sur de la trama urbana comprendida por los Repartos Van Troi, Constituye la actual zona de edificios multifamiliares en su mayoría de 5 plantas.

Reparto Van Troi I: Presencia de manzanas irregulares que rompen con la estructura urbana característica de esta ciudad. Edificios de topología constructiva I, paredes y entresijos prefabricados, presencia de balcones al frente, rodeados de amplios espacios abiertos. Cuenta con solución para abasto de agua, residuales (laguna de oxidación), electricidad y comunicaciones.

Parte de la red vial se encuentra pavimentada en buen y regular estado, contando con aceras y parterres. Presenta áreas verdes y parques de uso público.

Cuenta con un buen nivel de servicios, tanto básicos como de otros niveles (Supermercado, Placita, Guarapera, Mercado Agropecuario, Consultorios Médicos (4) Organopónicos, Panadería, Círculo Infantil, Escuela Primaria, Sala de Video, Joven Club de Computación y Electrónica, Minimercado, Kiosco TRD y Bar-Restaurante, funcionando como un Sub-centro de servicios para la ciudad.

Reparto Van Troi II: Constituye la nueva zona de edificios multifamiliares que se construye para asentar la fuerza de trabajo demandada por el desarrollo del turismo en la Cayería. Conformada por edificios multifamiliares con alturas entre 3 a 5 plantas, utilizando el sistema constructivo Gran Panel IV (modificado), Gran Bloque y Forsa, lo que posibilita una mayor variedad de la imagen urbana.

El diseño de la nueva zona retoma la cuadrícula característica de esta ciudad, aunque se producen modificaciones en cuanto a las dimensiones y orientación de las manzanas. Los edificios se localizan de forma perimetral en la manzana, alineados a lo largo de las vías. Existencia de áreas verdes, juegos infantiles y áreas de parques en las manzanas.

Cuenta con solución para abasto de agua, residuales, electricidad y comunicaciones.

Zona Residencial Periférico: Está constituido por los Repartos Aeropuerto, La Torre y CAI Marcelo Salado. La trama urbana es semicompacta con predominio de la zona residencial. Alternan las viviendas pareadas o formando pequeños bloques, con predominio de la tipología I, II y III, de puntal medio y bajo, con presencia de portal.

Zona de Nuevo Desarrollo: Constituye la zona de crecimiento del hábitat de la ciudad, futuro crecimiento del Reparto Van Troi II está ubicada fuera de la trama urbana y al sur del Van Troi I, en la cual se construirán edificios multifamiliares para asentar la fuerza de trabajo demandada por el desarrollo del turismo en la Cayería norte.

Zona de Producción: Se localiza al Sureste de la ciudad, limitada al oeste por la carretera Caibarién-Remedios. Hacia esta zona se localizan industrias de distintas categorías, almacenes y talleres entre los que se encuentran: ISOTEC Heriberto Mederos (Antigua fábrica de Muebles Clínicos), el Combinado Confitero, Almacenes de Víveres, AT Comercial, Fabrica de Dulces, Centro Elaboración y Porcino, Tintorería, la instalación socio administrativa de la UCM, del Contingente Leoncio Vidal, Delegación ALMEST, TECNOTEC, Gaviota, Talleres SASA de mecánica automotriz, Lavandería, la Fábrica de Pan Congelado, todas ellas de apoyo al desarrollo turístico.

Está servida por la red de acueducto y se caracteriza por ser un alto consumidor de agua. Los residuales van en algunos casos a soluciones individuales, en otros son vertidos al medio natural (al mar) a través de zanjas provocando serias afectaciones ambientales.

Con excepción de la carretera Caibarién-Remedios la circunvalación y lo construido de la futura Prolongación del Paseo de Martí que se encuentran asfaltadas y en buen estado, el resto de los viales están en regular y mal estado.

El coeficiente de ocupación del suelo (COS) oscilará entre el 50% y 65% de la superficie útil y el coeficiente de utilización (CUS) estará entre el 65% y el 75%.

Zona de Espacios Públicos y Áreas verdes: Está dispersa en diferentes puntos de la ciudad destacándose:

El Zoológico

La arboleda aledaña al Zoológico.

La arboleda de mangos localizada en la parte posterior del cementerio.

El cementerio.

El estadio y las diferentes áreas deportivas.

Paseos arbolados: Parque La Libertad, Paseo Martí (ave 5) y Malecón.



Los espacios verdes de la zona de playa.
La zona de manglar. (borde costero)

CAPÍTULO No 2. CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES.

Sección primera: Regulaciones urbanísticas.

Las Regulaciones del Ordenamiento Urbano son el conjunto de disposiciones jurídico-administrativas de carácter urbano y arquitectónico, cuyos fines fundamentales son los de orientar la acción constructiva, estatal o ciudadana y la preservación de los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, paisajísticos y ambientales, así como la imagen urbana que caracteriza a la ciudad. Tienen como base el Plan General de Ordenamiento Urbano (PGOU) de la ciudad de Caibarién y constituyen un instrumento capaz de implementar el planeamiento a todas las escalas y controlar los procesos de transformación y preservación físico espacial del territorio. Ambos instrumentos juegan un importantísimo papel en el territorio al ser los encargados de lograr la imagen de la ciudad deseada. “Otros de sus fines primordiales son los de reprimir las infracciones constructivas y urbanísticas; garantizar un estricto control del uso de suelo; un mejor desempeño de la disciplina urbanística y un objetivo principalmente educativo: el fomento y promoción de la cultura urbana a que se aspira”.⁵ Las regulaciones determinan los requisitos que deben cumplir las transformaciones y el desarrollo físico-espacial del territorio y el asentamiento, identificando lo que se puede y no se puede hacer en materia del uso del suelo, la estructura, y la morfología; para constituirse en un documento de obligada referencia y cumplimiento para todas las transformaciones.

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

Las Regulaciones Urbanísticas de la ciudad son aprobadas por el Consejos de la Administración Municipal (CAM) y ratificadas por las Asambleas Municipales del Poder Popular, promulgándose

⁵ Aspectos metodológicos y prácticos de las regulaciones urbanísticas municipales. Sistema de Regulaciones y Legislación Urbana. Grupo de Legislación Urbana, Departamento Plan General, Dirección Provincial de Planificación Física, Ciudad de La Habana, 1991. Pág.4

preferentemente por períodos de 5 años de vigencia, lo que permitirá su revisión y ajustes periódicos y su adecuación a las transformaciones lógicas de la vida, ya sea por la aparición de nuevos procesos y actores o por la propia dinámica que implica el desarrollo. Hay que tener en cuenta que los ajustes a las Regulaciones Urbanísticas estarán estrechamente vinculados a los que se realicen a los Planes de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, de ahí la determinación de su período de vigencia (2014-2020), que situaciones extremas o extraordinarias de diversa índole motiven su revisión antes de la fecha propuesta.

El presente documento deroga las regulaciones urbanísticas del 2010 y modifica las Regulaciones territoriales del 2011.

Sección segunda: Premisas conceptuales.

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

Para su realización se utilizó la Instrucción Metodológica de Regulaciones para el Ordenamiento Territorial y el Urbanismo, confeccionada en el 2013 a partir de la actualización de la Instrucción metodológica complementaria de 1999 y tuvo como antecedente las Regulaciones Urbanísticas aprobadas en el 2004 y las Territoriales del 2011.

En el proceso de elaboración de las Regulaciones se capacitó a los principales actores del territorio, entre ellos: Salud Ambiental, CITMA, Vivienda, OBE, Recursos Hidráulicos, Patrimonio, Acueducto y Alcantarillado, Forestal, Agricultura y todo el personal de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Debido a su carácter legal, el documento de las Regulaciones para el Ordenamiento Urbano, se estructurará en capítulos, secciones y artículos. Estos deben tener una fundamentación técnico-jurídica correcta para facilitar el control y la gestión de dichas regulaciones, además de facilitar a los inversionistas y a todos los usuarios de las mismas el dominio de los aspectos regulados, garantizando su obligatorio cumplimiento en cada momento y proyecto.

Para el desarrollo del documento se definieron 9 zonas a regular:

ZONA DE CENTRO HISTÓRICO (Z-1): Abarca áreas enunciadas en el Capítulo I.

ZONA RESIDENCIAL DE ALTO VALOR (Z-2): Está enmarcada por zonas arboladas, calles y avenidas; que por sus atributos, alta calificación, sus valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, culturales, paisajísticos o ambientales quedan protegidas y reguladas. Tienen diferentes grados de valor patrimonial, en dependencia de la relevancia y magnitud de sus atributos. Se incluye todo lo declarado monumento nacional, local o en proceso de aprobación para alcanzar esta categoría. Abarca la zona del CHU enunciadas en el Capítulo I.

ZONA RESIDENCIAL INTERMEDIO (Z-3): Se corresponde con la zona intermedia de la urbanización. Es el anillo de tránsito entre la zona de Centro Histórico y las zonas residenciales periféricas. Abarca las áreas edificables del suelo urbanizado en esta zona.

ZONA RESIDENCIAL PERIFÉRICO (Z-4): Se encuentran alejadas del centro de servicio y presentan los menores niveles de equipamiento social e infraestructura técnica. Abarca las áreas edificables del suelo urbanizado en esta zona.

ZONA RESIDENCIAL PRECARIA (Z-5): La urbanización en estas zonas tiene un estado de precariedad, independientemente de la posición geográfica en que se encuentran dentro del límite urbano. Abarca las áreas edificables del suelo urbanizado en estas zonas.

ZONA RESIDENCIAL EDIFICIOS MULTIFAMILIARES (Z-6): Prima la presencia de edificios multifamiliares, de dos y más niveles, sobre la vivienda individual. Abarca las áreas edificables del suelo urbanizado en esta zona.

ZONA DE NUEVO DESARROLLO (Z-7): Requieren de una propuesta de ordenación, a través del planeamiento de su estructura físico-espacial. En esta zonificación se incluye: el suelo urbanizable de uso inmediato (de

previa urbanización y de urbanización progresiva), el urbanizable de reserva, el urbanizado edificable de urbanización progresiva y el urbanizado edificable de urbanización convenida.

ZONAS DE PRODUCCIÓN (Z-8): Tienen predominio de industrias talleres y almacenes. Abarcan las 5 zonas enunciadas con anterioridad en el Capítulo I.

ZONAS DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES (Z-9): Como su nombre lo indica, se refiere a las grandes instalaciones de uso público y las áreas verdes. Abarca las 10 zonas enunciadas con anterioridad en el Capítulo I, además de las áreas no urbanizables de cada zona, ya sea de los suelos urbanizables o urbanizados.

Sección tercera. Regulaciones generales de intervención urbana.

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

Abarcará la siguiente información:

- Calidad del medio ambiente.
- Protección y preservación patrimonial.
- Usos de suelo.
- Estructura urbana
- Morfología Urbana

Sección cuarta: Regulaciones específicas de intervención urbana.

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

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

En el caso de los suelos urbanizables, se distinguen los suelos de uso inmediato y los de reserva. En el primer caso se fijan regulaciones con

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

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

En todos los casos se comienza dando el derrotero de la zona o sector que corresponda.

Sección quinta: Procedimientos.

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

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

Sección sexta: Tablas y normas gráficas.

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

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

- Ubicación general de la ciudad.
- Todos los sectores tipológicos y zonas de regulación.
- Inmuebles de valor, áreas protegidas, zonas de más valor.
- Espacios públicos y áreas verdes.
- Régimen urbanístico del suelo.

Sección séptima: Glosario de términos.

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

Sección octava: Anexos

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

CAPÍTULO No. 3: REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL Y URBANA.

Artículo 1: Las Regulaciones Generales están relacionadas y complementadas con las Regulaciones Específicas del Capítulo No. 4, sintetizadas y graficadas en el Capítulo No. 8.

Sección primera. Calidad del medio ambiente.

3.1.1 Responsabilidad ambiental.

Artículo 2: Es aquella que desde el punto de vista civil, penal o administrativo, recae sobre personas naturales y jurídicas por el daño ocasionado al ambiente y se corresponde con el deber de la ciudadanía para que el ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, más allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación territorial, preservando la integridad y el carácter de los componentes del territorio para el mayor beneficio de la población. **(Válido para suelos Urbanizados y Urbanizables)**

Artículo 3: Prohibición total de animales sueltos en los espacios públicos, ante tal circunstancia recaerá la responsabilidad de su recogida por los organismos responsables.

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

Artículo 5: Para el mantenimiento de la limpieza y saneamiento urbano es de obligatorio cumplimiento, por parte de Comunales, mantener en las vías, aceras, portales, solares yermos estatales y espacios públicos:

Artículo 6: Limpieza periódica del área.

Artículo 7: Prohibición total de depósitos de escombros y desechos por parte de particulares y establecimientos estatales.

Artículo 8: Para la limpieza y barrido de calles, plazas, portales y espacios públicos en general, queda establecido el cumplimiento obligatorio por parte de Comunales, de horarios, sistemas, recorridos y

frecuencias; preferiblemente la frecuencia es diaria y en horario diurno mientras que en horario nocturno, se realiza la recogida y el traslado de los desechos sólidos.

- a. Construcción de colectores para el depósito de basura, que varían en tamaño y disposición según complejidad de la zona o área.
- b. Acondicionamiento de vertederos o áreas de tratamiento de residuales sólidos, suficientemente alejadas de aeropuertos, pistas de aviación y trayectoria de aviones de vuelo bajo, por el peligro que implica el vuelo de pájaros en la zona y la influencia de las actividades de incineración para la seguridad de vuelo de las aeronaves, así como el peligro de introducción de epidemias o enfermedades de plantas y animales.

Artículo 9: Ante cualquier tipo de derrumbe, la persona (jurídica o natural) responsable del inmueble o estructura en cuestión, está en la obligación de ejecutar acciones inmediatas tales como:

- a. Recogida, selección y traslado de escombros a vertederos oficiales y/o áreas de almacenaje, en los plazos que se reglamenten para ello, no más de 72 horas.
- b. Protección temporal del área de derrumbe en evitación de nuevos accidentes, con vallas de altura no menos de 2.00 m.
- c. Señalización de la peligrosidad del lugar.

Artículo 10: Las entidades estatales que posean edificaciones vacías o inhabitadas en la ciudad; quedan obligadas a ejercer un permanente control sobre la atención a que deben ser objeto las mismas, así como garantizar su cuidado y limpieza hasta tanto no se defina otra situación legal y uso de suelo acordes a los planes para la zona donde se encuentren ubicadas.

Artículo 11: De producirse salideros con vertimientos a la vía, las personas naturales y jurídicas quedan obligados a notificarlo a las entidades responsabilizadas inmediatamente (Dirección de Acueducto y Alcantarillado, Dirección de entidad estatal infractora o propietario de la vivienda), para que estos procedan a su reparación en un plazo no mayor a 72 horas. De no cumplirse la reparación pueden notificarlo a las

entidades impositivas (Dirección Municipal de Planificación Física y Dirección Integral de Supervisión) para su correspondiente actuar.

Artículo 12: Se prohíbe:

- a. Ocasionar ruidos por encima de los niveles de contaminación sónica permisibles para cada zona o área de la ciudad:
 - Zonas de silencio: Hospitales, sanatorios, instalaciones de descanso, instituciones de investigación, museos (45 decibeles de día y 35 decibeles de noche)
 - Zonas de alta restricción de ruido: Viviendas, policlínicos, parques y edificios administrativos (50 decibeles de día y 40 decibeles de noche)
 - Zonas de mediana restricción de ruido: zonas comerciales, instalaciones productivas menores y establecimientos de servicios, áreas colindantes con grandes avenidas, instalaciones deportivas y educacionales (60 decibeles en el día y 50 decibeles en la noche)
 - Zonas de menor restricción de ruido: Zona industrial cercana a viviendas y centros turísticos y recreativos (65 decibeles en el día y 60 decibeles en la noche)
- b. El depósito de escombros y la acumulación de materiales de la construcción en la vía pública, portales (públicos o semipúblicos), aceras, jardines, solares yermos dispuestos en vías principales, patios colectivos y espacios públicos en general, por más de 24 horas o durante el período que dure la ejecución de una obra.

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

Artículo 13: La Dirección Municipal de Planificación Física queda responsabilizada de autorizar los depósitos temporales y definitivos de escombros y materiales de construcción para aquellas personas (naturales o jurídicas) que los necesiten por no contar con espacio para ello dentro de los límites de su propiedad, previa verificación por parte del técnico o especialista y según las características de la zona en que se

localicen. En tales casos el suelo o inmueble utilizado requiere ser debidamente en vallado y delimitado.

Artículo 14: Es de estricto cumplimiento:

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

3.1.2 Equidad social.

Artículo 15: El medio ambiente construido requiere satisfacer las necesidades básicas de la población y reflejar la diversidad compositiva de la sociedad dentro del sistema de igualdad de la misma, gestionándose por tanto:

- a) Que a todas las inversiones, fundamentalmente las de la zona económica emergente (salud, educación y servicios), se les imponga como premisa la consideración de un proyecto de carácter público o socialmente útil, trabajándose tanto en espacios interiores como exteriores la eliminación de barreras arquitectónicas.
- b) Que dichos proyectos incorporen una amplia gama de usos representativos, recreativos o sociales en proximidades de viviendas y centros laborales, hasta crear un ambiente equilibrado.

Artículo 16: Para garantizar la accesibilidad de todas las personas al medio físico:

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

- b) La altura de la acera en relación con la calzada y los tipos de bordillos adecuados, es conveniente que no superen los 100 mm de lado pudiendo utilizarse bordillos biselados.
- c) La longitud de la rampa es variable y depende de la altura del bordillo, con pendiente máxima del 6% y pendientes transversales del 2%. Estas no deben obstruir el drenaje pluvial.
- d) El borde de la rampa está enrasado con la calzada o presenta un reborde o desnivel máximo de 10 mm o 20 mm si el canto está redondeado o achaflanado
- e) Cuando en la vía pública existan escaleras o un solo escalón de más de 30 mm debe existir una rampa como alternativa para aquellas personas que no puedan utilizarla.

Artículo 17: Los proyectos de desarrollo compartido o codesarrollo, por su ubicación en la trama urbana, repercutirán acelerando la consolidación del tejido urbano y el mejoramiento de la calidad ambiental para beneficio social comunitario y que los proyectos especiales de codesarrollo se refieren básicamente a la mejoría del espacio público, redes de infraestructura, vialidad, establecimientos de atención primaria de salud, entre otros.

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

Artículo 18: Respetar lo dispuesto en el Decreto Ley 212 sobre la Gestión de la Zona Costera y lo estipulado en el Capítulo III referente a los Usos de la Zona Costera, artículos 15 y 16.

Artículo 19: La zona costera permanecerá preferentemente desocupada, autorizándose solamente el desarrollo de actividades o la ejecución de instalaciones que estén vinculadas directamente al mar, por lo que no admiten otra ubicación.

Artículo 20: En los espacios de la zona costera que se desocupen por cualquier causa, no se permitirá la inserción de nuevas instalaciones de carácter permanente, excepto en los casos debidamente justificados de interés social o para las actividades establecidas en el artículo anterior.

Artículo 21: No se permitirá la creación de nuevas áreas residenciales o de alojamiento ni la ampliación de las existentes en esta zona.

Artículo 22: No se permitirá la disposición final de aguas residuales crudas o tratadas hacia la zona costera y áreas de baño, cuando no cumplan con los parámetros establecidos en la NC 20:2001 artículo 4.5 y 4.6.

Artículo 23: En casos excepcionales y previa consulta con el CITMA, y la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física se permitirán las actividades y/o instalaciones no agresivas a la Zona Costera.

Artículo 24: La ubicación de obras ligeras dedicadas a la prestación de servicios gastronómicos recreativos, de fácil monte, desmonte y transportación. Que al desmontarse el área quede desocupada.

Artículo 25: El desarrollo de espacios públicos, con tratamiento de vegetación apropiada, a las características de esta zona.

Artículo 26: Se reforestará con especies autóctonas, en caso de daños ocasionados a la vegetación de esta zona (bosques protectores de manglar). No se admitirá la introducción de especies exóticas o invasoras.

3.1.4 Organización del territorio en función de la prevención de la contaminación de depósitos de agua o de las aguas fluviales con sustancias nocivas.

Artículo 27: No se permite el vertimiento de combustibles, lubricantes y otros derivados residuales en todo el territorio, incluyendo ríos y arroyos según NC 93-01-210/87, epígrafes 2.3, 2.5, 2.6 y 2.9.

Artículo 28: No se permite la evacuación de residuales sin tratamiento previo a ríos, arroyos, embalses o a zonas de drenajes de aguas superficiales. Según NC 27:1999 “Vertimiento de aguas residuales a las aguas terrestres y al alcantarillado”, acápite 4.1, 4.2 y 4.3.

Artículo 29: No se permite la aplicación de plaguicidas o fertilizantes en las zonas de protección sanitarias de las fuentes de abasto de agua potable. Según lo establecido en la NC 93-13/86.

Artículo 30: Se autorizarán solamente aquellas acciones constructivas que estén en función de la explotación y la protección de la fuente de abasto, previo análisis y aprobación de los organismos competentes.

Artículo 31: Se permite el uso forestal de la franja de protección del recurso hídrico.

3.1.5 Organización del territorio que garantice la protección del aire en los asentamientos humanos.

Artículo 32: Se consideran instalaciones contaminantes aquellas entidades que dentro de su proceso de producción y sus residuales tengan rangos superiores a las permisibles de elementos contaminantes, induciendo una afectación a los diferentes componentes del medio ambiente en general y del hombre en particular, en cuanto olores, polvos, ruidos, sustancias químicas, biológicos, etc.

Se respetará el radio de protección sanitaria mínimo admisible según el tipo de instalación de que se trate. Establecido en la NC 39:1999 “Calidad del aire. Requisitos higiénicos sanitarios” epígrafe 4.5. A cumplimentar en los **Suelos Urbanizados** del territorio.

Artículo 33: Es de obligatorio cumplimiento por las autoridades correspondientes una vigilancia estricta sobre los niveles de contaminación de la atmósfera, mediante mediciones periódicas, evitando que se sobrepasen los niveles aceptables tanto para la población como para el fondo edificado del asentamiento. Según NC 111: 2004.

Artículo 34: La ubicación de los puntos para el depósito transitorio de residuales sólidos deberá cumplir las distancias de protección sanitaria establecidas a viviendas u otras edificaciones, y tener un diseño apropiado que no afecte la imagen urbana. (NC 133 del 2002. epígrafes 6 y 7).

No es permitida la introducción y/o permanencia de edificaciones dedicadas al almacenaje de productos explosivos, tóxicos, inflamables y radio activos en áreas residenciales y su localización en la zona industrial será bien estudiada para no afectar a la población.

No se permitirá la inserción de nuevas instalaciones contaminantes dentro de la trama urbana residencial, ni la ampliación de las existentes. Su ubicación será hacia la zona industrial, prevista por el Plan de Ordenamiento. NC 39:1999 epígrafe 4.1.

Artículo 35: En la extracción de minerales metálicos y no metálicos se respetarán los radios mínimos admisibles de protección sanitaria estipulados en la NC 39:1999, páginas 23 - 25.

Artículo 36: En todos los casos que se autoricen vehículos automotores que circulen por el área urbana no les será permitido afectar o dañar el ambiente urbano con escape de gases tóxicos u otras sustancias contaminantes.

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

Artículo 37: Quedan establecidas como instalaciones contaminantes principales del municipio:

- Combinado Porcino Charco Hondo.
- Tenería Patricio Lumbumba.
- Tenería Hermanos Herrada.
- Combinado Pesquero Industrial.
- Vinatera del Norte.
- Combinado Confitero.
- Hospital.

Artículo 38: En las instalaciones contaminantes solo se autorizan labores de rehabilitación, reconstrucción y remodelación de aquellas edificaciones estrechamente vinculadas con la función que se realiza.

Artículo 39: Solo se aprueban los usos compatibles con la función que se realice en cada instalación, se compatibilizará la construcción de viviendas, centros y áreas de recreación y descanso de la población, centro de estudios, instalaciones de carácter social y otros similares dentro de la zona de protección sanitaria establecida para cada caso.

Artículo 40: Es de obligatorio cumplimiento por las entidades correspondientes el control sobre el ruido producido en las áreas urbanas. No permitiendo la elevación de los niveles normales establecidos. Según NC 26: 1999 “Ruidos en zonas habitables. Requisitos higiénicos sanitarios”. A cumplimentar en los **Suelos Urbanizados** del territorio.

Artículo 41: Las aguas albañales se canalizarán de forma soterrada hacia el sistema de alcantarillado, en las zonas que lo posean, según la

norma de proyecto (NC 93-12 Instalaciones hidrosanitarias de 1986, epígrafe 2.30), o hacia las soluciones particulares de fosas individuales; nunca hacia la red pluvial, ni directamente a la calle.

Artículo 42: Se prohíbe la interconexión entre la red de alcantarillado y la red pluvial.

Artículo 43: Se prohíbe el vertimiento de desechos sólidos en áreas no previstas para este uso dentro del área urbana.

Artículo 44: Las nuevas inversiones tendrán definidas, para su aprobación solución de evacuación de aguas residuales y aprobación por los organismos correspondientes.

3.1.7 Dimensiones de las áreas verdes de los asentamientos en dependencia de la cantidad de habitantes, de las condiciones climáticas y sanitarias concretas.

Artículo 45: Se protegerán las fajas a los laterales de las vías de acceso a los asentamientos, las áreas no construidas incluidas dentro del perímetro de propiedad de las instalaciones de producción o servicios, las áreas predeterminadas para esta función en los espacios públicos como parques, micro parques, parques infantiles, parqueos, plazas, áreas deportivas al aire libre, entre otros. A cumplimentar en los **Suelos Urbanizados** del territorio.

Artículo 46: Podrán realizarse todas aquellas acciones constructivas que contribuyan al fomento de las áreas verdes, como remodelación, ampliación, conservación, restauración, reconstrucción, rehabilitación y reordenamiento de las zonas verdes.

Artículo 47: Se conservarán y recuperarán todas las superficies dedicadas originalmente a áreas verdes, parques, jardines, parterres y patios interiores fomentando su vegetación característica. Teniendo en cuenta el índice de 9-12m²/habitantes estipulados por la OMS y la Metodología del Plan Especial de Áreas Verdes Urbanas.

Artículo 48: Sólo se autoriza la erradicación de las áreas verdes siempre y cuando el fin de su uso esté en función de la comunidad, previa consulta y autorización de la Dirección de Comunales, el CITMA y la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 49: Si las áreas verdes a erradicar están compuestas por árboles, esta acción estará autorizada además por el Servicio Estatal Forestal.

Artículo 50: Será de estricto cumplimiento aplicar lo reglamentado por la NC 53-119-1984 de Áreas Verdes Urbanas, tanto en etapa de proyecto como en la materialización de los trabajos.

Artículo 51: En el caso específico de la vegetación y áreas verdes cualquier alteración o modificación, así como las acciones de tala, poda, y moteo se ajustarán a lo establecido en los artículos 41, 42 y 44 del reglamento de Ornato e Higiene, previa aprobación de la Dirección Municipal de Servicios Comunales.

Artículo 52: Es responsabilidad de la Dirección de Comunales mantener las plazas, parterres de calles y avenidas forestadas.

Artículo 53: Es de obligatorio cumplimiento por las entidades correspondientes la limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas verdes urbanas de una manera periódica y permanente.

Artículo 54: No se permite la modificación y acción indiscriminada de la población sobre las áreas verdes existentes como el caso de la tala de árboles y corte indebido de plantas arbustivas, coberturas y césped.

Artículo 55: 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 de manera de evitar daños innecesarios (cortes y podas indebidas).

Artículo 56: 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 que dañen pavimentos, paredes etc.

Artículo 57: Se prohíbe la siembra de árboles con raíces que levanten los pavimentos y vías.

Artículo 58: En los proyectos y ejecución de los nuevos desarrollos de viviendas, 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 m²/habitantes como mínimo.

Artículo 59: Se autoriza el empleo de la vegetación adecuada para:

- a) Absorber el polvo, ruidos y gases.

b) Aprovechar el suelo garantizando follaje para la sombra.

Artículo 60: Para zonas de nuevo desarrollo, en las áreas destinadas al descanso se plantarán árboles de tronco libre alto, copa extendida y espesa con el fin de garantizar la sombra y la ventilación. Según NC 53-119-1984 de Áreas Verdes Urbanas epígrafe 6 y 9.

Artículo 61: En zonas de nuevo desarrollo, las áreas de juegos infantiles estarán sembradas por césped resistente al pisoteo y su proporción será de 70% de área verde y 30% de superficie pavimentada. No se utilizarán especies venenosas, ni tóxicas que perjudiquen la salud de los niños. Según NC 53-119-1984 de Áreas Verdes Urbanas epígrafe 7.

Artículo 62: En zonas de producción donde existen niveles considerables de contaminación, dentro de los límites físicos de las parcelas se debe utilizar la arborización combinada con arbustivas para atenuar los efectos de la misma, preferentemente dispuestos en filas o hileras. Según NC 53-119-1984 de Áreas Verdes Urbanas epígrafe 10.1 y 10.2.

3.1.8 Protección del suelo en cuanto a erosión, inundación y salinización.

Artículo 63: Las áreas afectadas por la explotación minera, serán restituidas prioritariamente para usos agropecuarios, de no ser factible se establecerán áreas boscosas con el objetivo de aumentar el fondo forestal, proteger los suelos de la erosión; así como crear zonas de descanso, recreativas, u otros usos afines. Según lo establecido en los artículos 3.2, 3.3.8 y 3.4 de la NC 30:1999 Calidad del suelo. Tierras alteradas. Regulaciones generales para la restauración. Aplicable a la **Zona de yacimientos.**

Artículo 64: En las áreas afectadas por la construcción o explotación de obras lineales, como: conductoras, carreteras, terraplenes, vías férreas, canales de drenaje, se resarcirán los daños ocasionados. Según lo expresado en el acápite 7.1 y 7.2 de la NC 30:1999, que establece:

a) Se retirará la capa fértil del suelo conservándose temporalmente y se utilizará en la restauración del suelo después de terminados los trabajos.

b) En caso de canales deberán protegerse con fajas forestales contra la erosión y el azolvamiento.

3.1.11. Normativas sobre cementerios.

Artículo 65: Cumplir lo establecido en la NC 93-01/85 en su artículo 3 sobre los cementerios de nueva construcción: en **Suelo Urbanizado**, lo que se expresa en los cinco artículos siguientes:

Artículo 66: Se establece una distancia de 1000mts del límite urbano actual, para aquellos asentamientos que no cuenten con Plan de Ordenamiento.

Artículo 67: Se establece una distancia de 300 m del límite urbano perspectivo para aquellos que cuenten con este Instrumento de Planeamiento.

Artículo 68: La faja de protección sanitaria de 100 m de ancho, estará arbolada.

Artículo 69: La localización del cementerio no afectará fuentes de abasto de agua ni sus redes de distribución.

Artículo 70: El manto freático se encontrará a una profundidad como mínimo de 1.5mts, para evitar la contaminación del agua subterránea.

Artículo 71: El mismo se ubicará a sotavento del asentamiento.

Artículo 72: Dado que el cementerio ubicado en la ciudad de Caibarién no cumple con el radio de protección sanitaria expresado en el artículo 70, se establecen los cinco artículos siguientes:

Artículo 73: No se autorizarán, nuevas construcciones u ampliaciones en la zona de protección sanitaria

Artículo 74: No se permitirán cambios de uso, reparación, reconstrucción, remodelación, ni la reposición de aquellas edificaciones que actualmente se encuentren en esta área y que por algún motivo se afecten o el propietario desee mejorar o cambiar el estado o la tipología constructiva.

Artículo 75: Solo se permitirán acciones mínimas de mantenimiento para continuar habitando o utilizando la edificación que actualmente se localicen en esta zona.

Artículo 76: Aquellos espacios dentro de la faja de protección que por algún motivo se desocupen, seguidamente se procederá a su reforestación.

Artículo 77: No podrán ser afectadas por la ubicación del cementerio las fuentes de abasto de agua cercanas y las respectivas tuberías de conducción y distribución.

3.1.12. Normativas sobre la disposición final de los residuales sólidos.

Vertederos NC 93-05,06-86.

Artículo 78: Se cumplirá lo establecido en la NC 134:2002, referente al tratamiento de los residuos sólidos urbanos, acápite 5.3, 5.4 y 5.6. A cumplimentar en el **Suelo Urbanizado**.

Artículo 79: Se respetará lo estipulado en la NC 133:2002, referente al almacenamiento, recolección y transportación de los residuales sólidos urbanos, epígrafes 5.6, 5.7, 5.8, 5.10, 6.5, 9.2, 9.3, 9.5 y 9.6.

Artículo 80: No se permite el vertimiento de desechos sólidos en áreas no previstas para este uso dentro del área urbana.

Artículo 81: Servicios Comunales debe garantizar la limpieza y barrido de las calles, plazas, portales y espacios públicos, se efectuará con frecuencia diaria, en horario diurno. En horario nocturno, el traslado de los desechos. (NC 133 del 2002, epígrafe 7.1). Calles y avenidas principales.

Artículo 82: El terreno utilizado para un vertedero de relleno sanitario se ubicará preferentemente a sotavento del núcleo urbano, a no menos de 500 metros de este. Según NC 135: 2002 epígrafe 6.3.

Sección segunda. Protección y preservación del patrimonio.

3.2.1 Protección y preservación patrimonial.

Artículo 83: Se consideran sitios con valor cultural, paisajístico y ambiental aquellos que por sus características, flora y fauna así como su riqueza paisajística sea necesario preservar en función e interés del territorio. Constituyen sitios de este tipo en el municipio de Caibarién los siguientes:

- Refugio de Fauna en Cayo Santa María.
- Cerro Guajabana.

- Casa de vivienda del Ingenio Dolores y su entorno.
- Fortín El Crucero
- Palmar de Araña.
- Parque Nacional Máximo “Los Caimanes”.
- Buque San Pascual y su entorno.
- Refugio de Fauna en Cayos las Loras, La Herradura y Pueblo Viejo.

Artículo 84: Toda solicitud de Licencia de Obra que pretenda realizarse en alguno de los sitios antes mencionados se aprobará en la Dirección Municipal de Planificación Física, previamente consultada con la Comisión Provincial de Patrimonio o la Delegación Provincial del CITMA en los casos que corresponda.

Artículo 85: Las vallas y/o carteles anunciadores se aprobarán por la Dirección Municipal de Planificación Física, previamente consultada con la Comisión Provincial de Patrimonio o la Delegación Provincial del CITMA en los casos que corresponda.

Artículo 86: Se prohíbe vertimientos inadecuados que atente contra las condiciones ambientales de estos sitios.

Artículo 87: La atención sistemática de las áreas verdes y espacios públicos en estos lugares tendrán un carácter prioritario para los organismos competentes.

Artículo 88: Establecer en las nuevas intervenciones la inclusión de la actividad artística como elemento de diseño ambiental y paisajístico, lo cual tendrá un carácter integral, evaluándose cada sitio en su conjunto.

Artículo 89: Se establece para los sitios señalados en el artículo 154 el Grado de Protección II.

3.2.2 Zonas de Protección.

Artículo 90: Se entiende por protección todas las medidas de carácter legal o institucional, incluyendo las medidas técnicas, constructivas, de restauración y otras que tiendan a mantener la integridad de los monumentos frente a los distintos agentes que puedan poner en peligro la perdurabilidad de una parte o del todo de un Centro Histórico Urbano, sitio, construcción u objeto. (“Ley de Los Monumentos Nacionales y Locales”. En su Capítulo VIII. “De la protección de los Monumentos”).

Artículo 91: Una vez declarado Monumento Nacional o Monumento Local un centro histórico urbano, sitio, construcción u objeto, se considerará de interés social y quedará sujeto a la protección y restricciones de la Ley de Monumentos Nacionales y Locales, y de todas las disposiciones que sobre el mismo dicte la Comisión Provincial y/o Nacional de Monumentos, según corresponda por el grado establecido para cada bien.

Artículo 92: A los efectos de ejercer la debida salvaguardia de los centros históricos urbanos, construcciones y sitios, en los casos en que se estime necesario, podrá declararse por la Comisión Nacional de Monumentos una Zona de Protección en un área determinada alrededor del bien a conservar, tanto si la declaración de Monumento Nacional o Local se haya hecho como si se encontrase en proceso de investigación para declararlo como tal.

Artículo 93: 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 según el grado de protección establecido para cada bien.

Artículo 94: La persona natural o jurídica propietaria o poseedora de bienes inmuebles colindantes a una construcción o sitio inscripto en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales, que pretenda realizar obras de excavación, demolición, cimentación o construcción, que puedan afectar el aspecto o la integridad del monumento, deberá obtener la aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos o de las Comisiones Provinciales según corresponda por el grado establecido para cada bien, según se define 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 95: Toda acción urbanística y constructiva, cambios de uso, alteraciones o afectaciones a sitios y construcciones monumentos o de valor histórico, arquitectónico, urbanístico o ambiental contará con la aprobación de los organismos competente, según corresponda y con la aprobación previa y la supervisión de la Comisión Nacional de Monumentos o de la Comisión Provincial según el grado de protección establecido para cada bien.

Artículo 96: 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 Comisión Provincial o Nacional de Monumentos, en coordinación con el Registro Nacional de Bienes Culturales, oído el criterio de la Dirección de Patrimonio Cultural del Ministerio de Cultura. La Comisión Provincial y/o Nacional de Monumentos dirigirá y supervisará la ejecución de los trabajos de conservación o restauración, según corresponda.

Artículo 97: No se permitirá instalación alguna en los sitios y construcciones registrados, así como en las zonas de protección establecidas, sin la previa autorización de la Comisión Nacional de Monumentos o de las Comisiones Provinciales correspondientes, según lo determine el grado de protección establecido para cada bien.

Artículo 98: Las obras que se realicen en las vías públicas de Centros Históricos Urbanos y sitios inscriptos en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales deben tener la previa aprobación de la Comisión Provincial de Monumentos correspondiente. En el caso de materiales de uso 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 concluida las mismas.

3.2.3 Grados de protección.

Artículo 99: Con el fin de establecer definiciones y criterios de protección de los bienes inscriptos en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales, se establecerán distintos grados de protección a los

que estarán sujetos dichos bienes de acuerdo a su valoración, estado de conservación, su relación con el medio y demás factores que determinen su interés social y cultural.

Los grados de protección serán los siguientes:

1. **Primer grado de protección:** 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.
2. **Segundo grado de protección:** Bienes cuya conservación está 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.
3. **Tercer grado de protección:** Bienes cuya conservación se encuentra subordinada a previas alteraciones prácticamente irreversibles, a una relativa significación local o porque establecen ambientalmente, relaciones armónicas con bienes del 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 la orientación metodológica y técnica de la Comisión Nacional de Monumentos.
4. **Cuarto grado de protección:** Bienes cuya conservación no es deseable debido a que establecen, ambientalmente, relaciones inarmónicas con los comprendidos en primer y segundo grados de protección. Podrán ser adaptados, modificados o inclusive demolidos, aunque deberá controlarse el uso que se le da o el proyecto de la nueva construcción que allí se efectúe, de modo que no afecte ni el aspecto ni la integridad de los bienes del primer grado y segundo grados, ambientalmente vinculados a ellos. Este grupo estará supeditado al control de las Comisiones Provinciales bajo la orientación metodológica y técnica de la Comisión Nacional de Monumentos.

Artículo 100: Dentro de los límites definidos para la zona de valor histórico-cultural toda acción urbanística o de carácter constructivo, garantizará la protección de su imagen urbana tradicional, respetando los valores esenciales que la caracterizan y eliminando aquellos factores que puedan contribuir a su degradación o descaracterización.

Artículo 101: Toda edificación clasificada como Grado de Protección I que por sus características lo permita, deberá desarrollar funciones de carácter social (servicios o instalaciones a nivel de ciudad), acordes a su importancia y jerarquía, para incrementar así su vocación de accesibilidad y su disfrute por parte de la población.

Artículo 102: Será obligatorio la conservación de las edificaciones con Grado de Protección I permitiéndoseles las intervenciones de conservación (mantenimiento y consolidación) y de restauración, así como otras según el caso en dependencia de su estado constructivo, quedando sujetas éstas otras obras a la aprobación de la Comisión Nacional o Provincial de Monumentos según corresponda y a la Oficina de Monumentos y Sitios Históricos Provincial de Patrimonio de Villa Clara.

Artículo 103: Se permiten en las edificaciones con Grado de Protección II, 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 Provincial de Patrimonio de Villa Clara.

Artículo 104: Los Edificios de 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 a la Oficina de Monumentos y Sitios Históricos Provincial de Patrimonio de Villa Clara.

Artículo 105: Las edificaciones que no ostentan grado de protección o con 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, ser objeto de acciones de todo tipo.

3.2.4 Clasificación de las edificaciones con grados de protección.

Artículo 106: Se respetarán las mencionadas disposiciones de protección patrimonial establecidas para edificaciones con: grados de protección I, II, III, y IV, según lo estipula el Decreto No 55 "Reglamento para la Ejecución de la Ley No 2 de Monumentos Nacionales y Locales" relacionados en los anexos.

3.2.5 Conjuntos sujetos a protección.

Artículo 107: El conjunto de edificaciones que conforma el Centro Histórico Urbano de Caibarién, constituye una zona bajo protección patrimonial. Éste mantendrá el carácter de sus edificaciones especializadas y su tipología arquitectónica y urbanística.

Artículo 108: La conservación y mantenimiento de sus edificaciones, los usos y funciones actuales según proceda y las restricciones pertinentes a las reconstrucciones, ampliaciones y nuevas instalaciones en éste, ya que por sus valores históricos, arquitectónico, urbanístico, cultural y/o ambiental, serán objeto de aplicación del procedimiento establecido para cada caso.

Artículo 109: Se cumplirán además, de forma obligatoria, las regulaciones y condicionales urbanísticas de ocupación, alineaciones, alturas y otras que le sean aplicables.

3.2.6 Frentes de calles de alto valor.

Artículo 110: Se consideran frentes de valor las sendas que, analizando las fachadas a ambos lados, ofrecen una lectura armónica del entorno en cuanto a los valores patrimoniales. Se aplica así una valoración desde el punto de vista del observador, más allá de la planimetría de la manzana.

Artículo 111: 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. Estas están definidas de las siguientes formas:

- a) Calle 2 desde Avenida 1 y Avenida 15.
- b) Calle 4 desde Avenida 1 y Avenida 15.
- c) Calle 6 en toda su extensión.
- d) Calles 8, 10 y 14 desde Avenida 5 a 21.
- e) Avenida 5 desde 2 hasta Calle 18.
- f) Avenida 7 desde 2 hasta 18.
- g) Avenidas 9,11 y 13 desde Calle 2 hasta Calle 22.
- h) Calle 12 desde Avenida 5 hasta 33.
- i) Calle 16 desde Avenida 5 hasta 11.

3.2.7 Puntos focales de barrios.

Artículo 112: En la Zona Residencial Precaria, se afianzarán los puntos focales de atracción pública cuya ubicación corresponde, desde sus raíces históricas, a la conveniencia y comodidad del usuario peatonal, determinando de manera equitativa la localización ideal para equipamientos y servicios del vecindario que tradicionalmente han sido tributarios a la población que habita en tal entorno (**Zona Residencial intermedia y Centro Histórico Urbano y de Servicios**).

Sección tercera. Usos de suelo.

3.3.1. Requisitos esenciales del uso de suelo.

Artículo 113: La diversidad de usos se conservará y potenciará en todas las acciones. A cumplimentar en los **Suelos Urbanizados y Urbanizables**.

Artículo 114: Los usos preferentes, estarán en correspondencia a la función predominante y responden al carácter central y mixto del territorio desde el punto de vista funcional, denominándose como:

- a) Los **permisibles** son los que se integran de manera armónica a la dinámica social y económica del territorio,

fundamentalmente en relación con la función residencial y los servicios al hábitat.

- b) Los **restringidos** indican un carácter restrictivo y de entorno y/o con tipología de determinada edificación.

Artículo 115: Se prohíben definitivamente aquellos usos que resulten perjudiciales para el entorno habitado como por ejemplo: depósitos de materiales combustibles y explosivos, talleres automotores, industrias y/o talleres generadores de polvo, ruido, emanaciones tóxicas, vibraciones, o dedicados a almacenar gran cantidad de productos.

Artículo 116: En las plazas, microparques, áreas deportivas, en locales con funciones comerciales en plantas bajas de edificios, se prohíbe el cambio de uso a viviendas, siendo la Dirección Municipal de Planificación Física, los responsables de cualquier análisis casuístico de ser necesario.

Artículo 117: Los locales destinados a uso comercial y gastronómico, especialmente en vías principales, arterias colectoras y corredores, garantizarán la visibilidad hacia el interior del inmueble. En horario nocturno, permanecerán convenientemente iluminados.

Sección Cuarta. Estructura Urbana.

3.4.1 Dimensión y forma de las manzanas.

Artículo 118: Toda intervención dentro de los límites del Centro Histórico, 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 Caibarién. Manifestándose de forma general en:

- a) Manzanas compactas, con trama de retícula regular. (área original de la ciudad); parcelas de forma y dimensiones variables y tipología arquitectónica I y II, calles y aceras 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.
- b) Zonas parcialmente urbanizadas, con un trazado vial incipiente factible de regularizar, caracterizado por parcelas

irregulares de dimensiones variables ocupadas por viviendas del siglo XX, de tipología arquitectónica IV y V.

Artículo 119: 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, conservando la morfología de las manzanas, referidas en el artículo anterior.

Para construir o ampliarse en el interior de una manzana, deberá contarse con la aprobación de la Dirección de Salud y Prevención y Extinción de Incendios.

Artículo 120: Al construir o ampliarse en el interior de una manzana deberá preverse una servidumbre de paso o acceso independiente, con un ancho mínimo de 0.75m, debiendo constar ante notario la aprobación y/o acuerdo entre propietarios.

Artículo 121: No se permiten acciones que tiendan a transformar o desvirtuar el carácter regular de las retículas ortogonales, de formas compactas y dimensiones variables. En tal sentido deben respetarse las secciones viales, características del territorio.

Artículo 122: Se conservará la forma predominante de asociación de las edificaciones característica de cada sector y en especial la manzana en cuestión.

Artículo 123: 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 124: Se favorecerán las soluciones que tiendan al logro de densidad de construcción cuyo COS tienda a acercarse a 0.65.

Artículo 125: Del 25 al 33% de cada parcela, (en las manzanas que conforman la trama original de la ciudad), correspondiendo con él 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 del área para la incorporación de las áreas verdes de uso público.

Artículo 126: En las zonas 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 127: Se respetará íntegramente la configuración de espacios públicos y plazas que conforman las manzanas.

Artículo 128: Las parcelas libres existentes u obtenidas a partir de demoliciones serán reservadas en función del uso al que se destine la zona.

Artículo 129: Se respetará el perfil y volumetría urbana característicos, no pudiendo ser alterados por ninguna intervención constructiva.

Artículo 130: Las edificaciones ubicadas en las vías de acceso a la ciudad tendrán un diseño que cualifique el entorno con soluciones arquitectónicas de valor.

Artículo 131: Los lugares donde no exista acera resulta obligatorio respetar la faja de terreno para su futura construcción.

3.4.2 Disposición de la edificación en la parcela.

Coeficiente de ocupación y utilización de la parcela.

Artículo 132: El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) oscilará entre el 50 y el 75% del área de la parcela, con un (50%~25 %) de superficie descubierta.

Artículo 133: Se respetará básicamente el régimen de parcelación individual y se considerará lo siguiente:

- a) En los casos de edificaciones multifamiliares tipo bloque que conforman conjuntos, los espacios yermos existentes entre estos, deberán de ocuparse en su totalidad por patios u otra solución de uso comunitario o compartido que garantice la atención sobre dichas áreas de manera tributaria a cada edificación o al propio conjunto.
- b) Cuando las redes técnicas, cisternas u otro tipo de equipamiento se encuentren situadas en esas áreas, existirán hacia estas instalaciones espacios, delimitaciones y protecciones de uso común que permitan la accesibilidad requerida.

Artículo 134: El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) se mantendrá entre el 75% y el 85%, del área de la parcela.

Artículo 135: La edificación, de modo general, ocupará el ancho de la parcela (variable según la estructura y dimensión de la manzana), manteniendo la medianería.

Artículo 136: La utilización de parcelas libres para cualquier uso al aire libre, dentro de la trama urbana, tendrá siempre uso con carácter temporal. Se permiten funciones de comercio, gastronomía, cultura, recreación, deporte y servicios a la comunidad. No se permiten usos incompatibles con la zona residencial como talleres y almacenes.

Parcela mínima.

Artículo 137: La parcela mínima será de 9.00mts X 15.00mts, y la mayor estará en dependencia con el área construida, para lo que se valorará un incremento del 25% de la superficie proyectada en planta del área construida.

Parcela compacta.

Artículo 138: Se refiere a la tipología de parcela en la cual la edificación ocupa el 85% de la superficie cubierta, y el 15% descubierto restante se dedica a patios, traspacios y patinejos.

Parcela semicompacta.

Artículo 139: Se refiere a la tipología de parcela donde, la edificación ocupe el 85 % de superficie cubierta, el 15 % descubierto está constituido por jardines, patios, patinejos y pasillos laterales y de fondo.

3.4.3 Tamaños mínimos y máximos. Formas de las parcelas.

Artículo 140: 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 200.00mts² y hasta 300.00mts², orientadas con su lado menor hacia la vía principal.

Artículo 141: De modo excepcional podrá contar con un pasillo lateral de entre 1.20mts y 1.50mts de ancho, cuyo cierre como tapia, que se incorporará a la superficie de la fachada.

Artículo 142: No se incorporará jardín al frente, a menos que de modo excepcional la edificación original lo hubiese poseído.

Artículo 143: En caso de rehabilitación de unidades edificatorias para varias viviendas con acceso único, la parcela teórica que disfrutará cada

vivienda será de 60m² de área construida y 10m² de patio, lo cual representa un indicador de 70m² por vivienda.

Artículo 144: En caso de escalonar las parcelas dentro de las manzanas irregulares, se preferirá mantener la conformación regular de la parcela, quedando el espacio triangular residual como espacio que se incorporará a la acera o espacio público de circulación.

3.4.4 Profundidad edificable.

Artículo 145: La edificación, a menos que posea portal por incurrir en las excepciones de la regla, dispondrá su fachada principal en el límite frontal de la parcela, directo a la acera, ocupará el ancho de la parcela y tendrá una profundidad de entre el 75% y el 85% de la extensión de la misma. Lo cual preverá la posibilidad de incorporación de un pequeño traspatio que albergará áreas verdes interiores a la parcela que formarán el conglomerado verde interior de las manzanas de la ciudad tradicional.

3.4.5 Cotas para establecer los planos de nivelación.

Artículo 146: Se definirá la cota de nivelación de las edificaciones a más de 0.25cm por encima del nivel de la vía, para lo que se faculta la posibilidad de rellenar. En estas acciones debe garantizarse un drenaje natural del terreno en sentido Sur-Norte y Este- Este. Los 0.25cm se medirán a partir de la superficie terminada de la acera.

Artículo 147: El nivel de piso terminado de las nuevas construcciones estará, como mínimo, por encima del nivel de la calle existente o propuesta.

3.4.6 Alineación de las edificaciones.

Primera y segunda línea de fachada.

Artículo 148: Ante la reconstrucción u otras acciones constructivas sobre un inmueble se conservará la alineación de fachadas, portales y jardines según características morfológicas de cada sector y la predominante en la cuadra en que esté ubicada la construcción que se vaya a intervenir o a ejecutar.

Artículo 149: Las edificaciones se mantendrán alineadas a la vía para todos los casos, independientemente de la sinuosidad que pueda existir en los Asentamientos Rurales.

Artículo 150: No se admitirán desplazamientos de la línea de fachada original, ni de unas edificaciones respecto a otras.

Artículo 151: Las edificaciones de nueva construcción, utilizarán en su diseño los elementos tipológicos característicos de cada sector, referido a portales, proporción de vanos, herrería y balcones.

Artículo 152: La primera línea de fachada está definida por la primera línea de construcción de la edificación por su frente principal, contigua a la acera de la sección vial.

Artículo 153: La segunda línea de fachada coincide con el paramento exterior de la segunda crujía construida en el caso de las cuadras donde existe portal.

Artículo 154: Se conservará la alineación de fachadas, portales y jardines según 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 155: En las nuevas construcciones, ampliaciones, rehabilitaciones y remodelaciones, (siempre que no impere el régimen de medianería), los pasillos laterales y de fondo tendrán un ancho mínimo de 0.75 mts en edificaciones de 1 hasta 3 plantas (10.00 mts de altura).

Artículo 156: Los pasillos laterales entre edificaciones no excederán los 1.75 mts de ancho.

Artículo 157: Se respetará el perfil de la calle adecuando los proyectos con soluciones de sótanos, garajes u otras variantes que garanticen las condiciones de habitabilidad.

Artículo 158: No se permitirá la colocación de postes eléctricos o telefónicos en el frente de los accesos a las viviendas.

Artículo 159: No se permitirá la construcción con pasillos laterales salvo en los casos excepcionales en que éstos sean resueltos sin expresarse en línea de fachada, de modo que estas queden como un muro continuo a lo largo de la cuadra. Para estos casos el ancho de los pasillos podrá oscilar en el rango entre 0.75 m - 1.50m.

Artículo 160: Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubicarán en el interior de las mismas y nunca en las fachadas de frente o laterales.

3.4.7 Franjas de jardín.

Artículo 161: Se respetará la condicional de jardín en todas las zonas donde éste exista.

Artículo 162: En los sectores donde sea predominante la existencia de jardines el ancho de la franja de jardín estará condicionado a las dimensiones predominantes en cada zona en específico.

Artículo 163: No se admitirá la incorporación de portal o jardín en los sectores donde los mismos no son predominantes.

Artículo 164: En zonas destinadas a nuevas edificaciones de viviendas ya sean uniplantas, biplantas o edificios multifamiliares se preverá una faja de jardín al frente de al menos 2,00 m desde el borde de la acera, manteniendo la línea de fabricación de forma uniforme en la manzana.

3.4.8 Franjas de portal.

Artículo 165: En los sectores donde sea característica la existencia de portales el ancho de la franja de portal estará condicionado a las dimensiones predominantes en cada zona en específico.

La franja de portal de uso público constituye una condicional alrededor de la plaza principal del Centro Histórico de la Ciudad de Caibarién.

Artículo 166: No se permitirá delimitar el área de portales de uso público con ningún elemento físico como: macetas, jardineras, rejas, balaustradas entre otros.

Artículo 167: Los portales de nueva construcción respetarán obligatoriamente el ancho del portal y el puntal libre promedio predominante en cada cuadra.

Artículo 168: Se respetará la faja de portal en todas las zonas donde exista tanto si es contiguo a la acera como si existe jardín frontal.

Artículo 169: Cuando en una calle o cuadra en que predomine la condicional de portal, este no quiera ser construido, deberá retirarse la edificación dejando libre la faja de portal.

Artículo 170: Se respetará la fachada contigua a la acera en las zonas donde predomine esta condicional.

Artículo 171: En el área de portales de uso público donde se realice alguna actividad por cuenta propia que conlleve la utilización de mobiliario, éste permanecerá en el área en el horario de prestación de servicio, luego será obligatorio retirarlo y nunca obstruirá el paso peatonal.

Artículo 172: Se admite la construcción de medio portal con o sin jardín donde predomine esta condicional.

Artículo 173: No se permitirá el cierre de portales de uso en toda el área definida en el Centro Histórico y de Servicios, en el resto de la ciudad se aprobarán aquellos previamente analizado por la Dirección Municipal de Planificación Física.

3.4.9 Pasillos laterales y de fondo.

Artículo 174: El ancho de los pasillos laterales y de fondo, ya sean sanitarios, de acceso o servidumbres de paso, se tomará siempre desde el borde más saliente del paramento correspondiente hasta el límite de propiedad de la propia parcela.

Artículo 175: Cuando el límite de propiedad lo constituya un muro ciego medianero la distancia se medirá hasta el eje de dicho muro.

Artículo 176: Es obligatorio mantener en los pasillos laterales y de fondo y para todas las edificaciones de hasta 15m de altura, equivalente a un edificio de 5 plantas, un ancho mínimo de 1mts.

Artículo 177: Los pasillos laterales y de fondo, conjuntamente con los patios y jardines, son componentes del área descubierta de la edificación, por lo que en algunos casos de nuevas construcciones o ampliaciones podrá requerirse el incremento de la dimensión mínima permisible de pasillos y/o de fondo, a fin de obtener el porcentaje de superficie descubierta requerido, conforme a las determinaciones establecidas según las alturas de las edificaciones colindantes.

Artículo 178: Para todos los casos se prohíbe el techado parcial o total y la ubicación en pasillos laterales y de fondo de elementos tales como: lavaderos, vertederos tanques para agua, soportes para tanques, escaleras, clóset u otras construcciones, materiales, equipos u objetos

que disminuyan las dimensiones mínimas establecidas o que impidan el libre tránsito o reduzcan la calidad medioambiental respecto a la iluminación y ventilación naturales.

Artículo 179: Cuando los pasillos y patios estén pavimentados su superficie no será resbaladiza, ni se permitirá que el agua pluvial corra libremente desde cualquier tipo de cubierta, ni su caída libre cuando produzca afectación a colindantes, sino soterrados y mediante bajantes, debiendo descargar estos a la cuneta o la red de drenaje existente, cruzando bajo la acera y saliendo, a través del contén, a la calle.

Artículo 180: En pasillos y patios se ubicarán soterradamente las instalaciones hidráulicas y sanitarias exteriores de la edificación, desde la acometida y hasta la disposición final. Todo lo anterior deberá tenerse en cuenta para construcciones, sustituciones y ampliaciones, así como para otros trabajos en las mismas y en las edificaciones.

Artículo 181: Los pasillos laterales entre edificaciones no excederán los 1.75mts de ancho.

Artículo 182: En las nuevas construcciones, ampliaciones, rehabilitaciones y remodelaciones, (siempre que no impere el régimen de medianería), los pasillos laterales y de fondo tendrán un ancho mínimo de 0.75 mts en edificaciones de 1 hasta 3 plantas (10.00 mts de altura).

3.4.10 Tipos y elementos de fachada.

Cercados.

Artículo 183: Para la construcción de cercas en áreas urbanas se requiere en cualquier circunstancia de la Autorización correspondiente emitida por la Dirección Municipal de Planificación Física, según corresponde de acuerdo a la magnitud, ubicación o características de las áreas a cercar. Donde no afecten las condicionales urbanas de cada lugar, las Ordenanzas de Construcción vigentes y el Reglamento de Ornato e Higiene de la Ciudad, considerando además en cada caso el diseño, la altura y los materiales a emplear.

Artículo 184: La ubicación de las cercas se hará en el límite de propiedad del terreno a proteger.

Artículo 185: Solo se permitirán cercados en aquellos sectores donde este elemento sea característico y de acuerdo a las formas predominantes de alineación y morfología urbana.

Artículo 186: No se permite la construcción de cercas con materiales de desecho u otros que resulten inadecuados y afecten el ornato.

Artículo 187: Los elementos de cierre de jardines y patios por apartamentos en una misma edificación multifamiliar deberán tener igual solución de diseño.

Artículo 188: 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 189: El acceso a las cajas de escaleras y pases en edificios y entre estos, no deben ser cercados.

Artículo 190: En el caso específico de las zonas de edificios multifamiliares no se admite el cercado de las áreas exteriores.

Artículo 191: Se admite el cercado de las edificaciones multifamiliares que por su diseño original se concibieron con esta característica y siempre que se cumplan los requisitos siguientes:

- j) Los elementos de cierre de jardines y patios por apartamentos en una misma edificación multifamiliar deberán tener igual solución de diseño.
- k) El acceso a las cajas de escaleras y pases en edificios y entre estos, no deben ser cercados.

Artículo 192: Para la construcción de cercados señalados en los artículos anteriores podrán ser utilizados materiales como: rejas construidas a partir de cabillas lisas y tubos, mallas de acero hormigón .Tanto eslabonadas y combinaciones de estas.

Artículo 193: Se permiten cercas de mampostería, piedra, mallas, setos vivos, celosías u otro material que ofrezca un aspecto agradable.

Artículo 194: Las cercas como elemento de cierre en los frentes de las parcelas y por los laterales hasta la segunda línea de fachada, sólo podrán alcanzar una altura máxima de 1.20m, con muretes de bloques, ladrillos u otro material opaco con una altura máxima de 0.60m y el resto de la altura con materiales tales como verjas, mallas, balaustradas ornamental u otro material que permita transparencia. Podrá ser

medianera si se construye entre los propietarios en el límite de las parcelas o independiente si se construye por un propietario dentro de los límites de su parcela.

Artículo 195: En los laterales, a partir de la segunda línea de fachada, la altura podrá ser hasta 1.80 m y por el fondo hasta 2.10 mts, pudiendo emplearse materiales opacos o transparentes, tales como bloques, piedra, canto, ladrillo y malla eslabonada.

Artículo 196: En las parcelas de esquina, por el lateral que da a la calle, se mantendrán la altura y materiales del frente.

Artículo 197: 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.

Artículo 198: En casos especiales y debidamente argumentados sólo se permitirá cuando dicho alambre quede tendido a una altura superior a 2.10 m en una franja no mayor de 0.30m de ancho; debiéndose especificar en el texto de la licencia o autorización que para estos casos sean emitidos, los tratamientos complementarios que se estimen pertinentes.

Artículo 199: 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 200: Para los cercados que requieran de una altura y otras características diferentes a los casos anteriormente regulados, como son instalaciones industriales, deportivas, militares, recreativas y otras de carácter excepcional, el inversionista deberá presentar la documentación técnica establecida para evaluar casuísticamente si procede o no la autorización.

Artículo 201: La construcción de cercados utilizando setos vivos (plantas o arbustos) podrá utilizarse en dependencia de las características y condiciones del lugar, debiendo cumplir los siguientes requisitos:

l) Ser de un solo tipo de arbustivas que garantice una masa continua y tupida de vegetación.

m) Su ancho no excederá de 0.80m determinando su cara o lado exterior el límite del área a proteger y de propiedad.

n) La altura máxima será de 1.20m aproximadamente sobre el nivel de la acera lo cual se logrará mediante poda sistemática.

o) El nivel de terreno en que se siembre deberá quedar 0.10mts por debajo del nivel de la acera.

Artículo 202: En los casos de construcciones y edificaciones en esquinas, la altura de 1.20mts de cercado de frente y lateral hasta la 2^{da} línea de fachada deberá continuarse por la otra calle adyacente a la fachada lateral.

Artículo 203: Las cercas que bordean zonas militares, deportivas y otros espacios que por requisitos de Protección Física así lo requieran, podrán alcanzar la misma altura que se establece para los laterales y fondo en todo su perímetro, respetando la condicional de transparencia.

Artículo 204: Las cercas que protegen edificaciones de valor arquitectónicos, histórico, monumental o ambiental serán diseñadas según las características predominantes en la zona, tanto en lo referente a su diseño como a su altura y materiales constructivos.

Artículo 205: Las cercas que delimiten edificaciones o terreno que por su estado de conservación o uso deban quedar protegidos virtualmente desde el exterior podrán ser tapiadas desde el interior recomendándose el empleo de setos vivos y los tratamientos complementarios que dentro de su predio se estimen necesario para evitar visuales molestas por razones de seguridad.

Artículo 206: Las cercas que se construyan para protección de eventos de corta duración facilidades temporales y protección de trabajos de construcción con un tiempo de permanencia previsto hasta 2 años como máximo serán construidas con materiales resistentes y ligeros y que impidan visuales molestas con una altura de 2.10mts, garantizando la protección de personas y vehículos y debiendo restituir el área a su estado anterior luego de transcurrido el tiempo que se especifique en el texto de la licencia.

Artículo 207: En las áreas que se proyectan visualmente a las vías o espacios públicos se prohíbe la construcción y permanencia de cercas

con materiales de desechos u otros que resulten inadecuados y afecten el ornato.

3.4.11 Jardines.

Artículo 208: Se respetará la condicional de jardín en todas las zonas donde este exista. El ancho mínimo será según el ancho predominante en cada cuadra.

Artículo 209: Se admite la localización en jardines de cisternas cuyo brocal no sobresalga más de 0.20 m sobre el nivel del terreno, y siempre que está no incluya el área verde, así como de vallas, anuncios lumínicos y otros elementos de estructuras ligeras y desmontables, que serán autorizadas solo mediante permiso o licencia de obra según el caso, por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 210: Se autorizará en el área correspondiente a jardín la construcción de escalinatas de acceso a la planta baja, en aquellos casos en que la topografía del terreno así lo requiera, debido al desnivel que exista entre ésta y la rasante de la acera al frente.

Artículo 211: El área de jardín puede ser aprovechado para sótano, desde la línea de propiedad al frente y los linderos laterales del terreno, con una profundidad que no sobrepase en su altura de la rasante de la acera, pues si es basamento, este no está permitido.

Artículo 212: El techo de ese sótano, que es piso de jardín, será habilitado a ese fin, dentro de características apropiadas con área verde.

Artículo 213: La inserción de jardines en los sectores donde esta no sea una característica predominante, será analizada de forma casuística y sólo autorizada por la Dirección Municipal de Planificación física.

Artículo 214: En las nuevas urbanizaciones, todas las construcciones tendrán jardín, debiendo tener este una profundidad de 3.00mts.

3.4.12 Portales públicos o privados.

Artículo 215: La construcción de portales tanto de uso público como privado, sólo se autorizará, en aquellos sectores en que sea predominante y que se corresponda a las características de la zona y la manzana.

Artículo 216: Es obligatorio respetar la franja de portal público, así como construirla en aquellos lugares donde se presenten esas características, tanto si es contiguo a la acera como si existe jardín frontal. La dimensión dependerá del ancho predominante en la cuadra.

Artículo 217: La ubicación de portales se efectuará respetando la línea principal de fachada, retirándose de esta la fachada principal de la vivienda.

Artículo 218: Los portales de nueva construcción respetarán obligatoriamente el ancho del portal y el puntal libre promedio predominante en cada cuadra.

Artículo 219: No se autorizará el cierre total o parcial de portales de uso público mediante cualquier solución físico espacial, así como la interrupción del libre tráfico peatonal por los portales de uso público o semipúblico.

Artículo 220: En caso en que sea factible el cierre de un portal, previa consulta con la Dirección Municipal de Planificación Física y la Dirección Municipal de la Vivienda, se utilizarán elementos que se integren a la tipología de la edificación que se trate, que no afecten la integridad formal de ésta y no produzcan falsos históricos, permitiéndose una ventilación mínima del 50% del área de cada vano a cerrar.

Artículo 221: No se permite el cierre de portales de uso público con elementos permanentes para la actividad de Trabajo por Cuenta Propia.

Artículo 222: Cuando en una calle o cuadra en que predomine la condicional de portal, este no quiera ser construido, deberá retirarse la edificación dejando libre la faja de portal.

Artículo 223: Se respetará la fachada contigua a la acera en las zonas donde predomine esta condicional.

Artículo 224: Se admite la construcción de medio portal con o sin jardín en las zonas donde predomine esta condicional.

Artículo 225: Solo 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.

Artículo 226: Solo se permitirá dicho cierre cuando la función para la cual se destine sea la misma o similar a la pre-existente, y se avale mediante la presentación de un proyecto técnico que exprese la solución

arquitectónica del cierre y muestre detalladamente el aspecto exterior de la edificación y los efectos de la modificación propuesta.

Artículo 227: En los casos en que debido al cierre de portales y otras áreas techadas que se proyecten visualmente a la vía y espacios públicos, se cometieran o hayan cometido infracciones del Decreto Ley No. 272 y aún persistan con ostensible afectación al ornato, se procederá de acuerdo a lo previsto en el referido Decreto Ley, aplicando la resolución que corresponda y la consiguiente obligación de resarcir los daños ocasionados.

Artículo 228: Se establece que durante el período que dure la ejecución de una obra se prohíbe el depósito de escombros y acumulación de materiales de la construcción en la vía pública, portales, aceras, jardines, solares, patios colectivos y espacios públicos en general, exceptuando las áreas que previamente se hayan autorizado para éstos fines, limitadas y cercadas debidamente.

Artículo 229: No se autorizará la pavimentación de portales de uso público, de forma aislada, cuando formen parte de una misma unidad edificatoria.

Artículo 230: No se permitirá el cambio de pavimento del Portal de uso público en una unidad edificatoria, cuando exista homogeneidad en el pavimento actual.

Artículo 231: Las escaleras que se construyan en las edificaciones no ocuparán más del 50% de espacio en los portales, será de análisis previos la que estén en el Centro Histórico de la Ciudad por parte de la D.M.P.F.

Artículo 232: Los tanques de agua soterrados o cisternas que se construyan en los inmuebles no ocuparán más del 50% de espacio en los portales ni constituirán elementos salientes de los mismos, exceptos, será de análisis previos la que estén en el Centro Histórico de la Ciudad por parte de la D.M.P.F.

Artículo 233: Sólo se permite el cambio de portales de una unidad edificatoria cuando la morfología de la zona lo permita o siempre y cuando el cambio implique una mejora respecto al existente; y se cumpla con las regulaciones anteriores. El promotor de este tipo de acción será el encargado de asumir la totalidad de los trabajos a realizar (materiales, mano de obra etc.) o de realizar un acuerdo con las partes interesadas.

Artículo 234: Se prohíbe la construcción de entresuelos en portales.

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

Artículo 235: Las nuevas construcciones deberán respetar las alineaciones predominantes y contar con la fachada principal paralela o frente a la vía.

Artículo 236: No se autorizará culatas o paredes “ciegas” frente a las vías, a menos que por razones muy excepcionales así se determinasen en el proyecto de microlocalización y licencia de obras.

Artículo 237: En parcelas irregulares y atípicas se podrá incluir el empleo de chaflanes en esquinas, las que podrán ser empleadas como recurso de diseño según la expresión formal deseada.

Artículo 238: Las edificaciones de nueva construcción, utilizarán en su diseño los elementos tipológicos característicos de cada sector, referido a portales, proporción de vanos, herrería y balcones.

Artículo 239: En los casos de edificaciones de esquinas, las dos fachadas de frente a cada calle se diseñarán como fachadas principales.

Artículo 240: En el caso de edificaciones que ocupen parcelas con frentes a más de una vía, todas sus fachadas se tratarán como principales a los efectos de la calidad del diseño, ubicándose el acceso principal por la vía de mayor jerarquía.

Artículo 241: Resulta de carácter obligatorio que las fachadas principales de las nuevas construcciones, remodelaciones, cambios de uso y cualquier transformación de un inmueble, estén con frente a la vía de mayor jerarquía.

3.4.14 Edificios con frente a parques, áreas libres o equipamiento.

Artículo 242: 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 243: Las edificaciones con frentes a plazas, microparques, áreas deportivas, aceras y parterre, se prohíbe el cambio de uso de local comercial, servicios y peatonal (en plantas bajas) a viviendas.

3.4.15 Alturas.

Artículo 244: 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 tipológico a que pertenecen.

Artículo 245: En cuanto a las alturas de las edificaciones rigen las siguientes disposiciones:

- a) La altura de un edificio se medirá por la mayor distancia vertical de la fachada. En caso de existir más de una fachada se tomará la altura de cada una de ellas.
- b) En la medición no se incluyen torres ni tanque de agua.
- c) La cantidad de niveles mínimos y máximos de una nueva edificación expresados en fachada y la altura total de ésta en las zonas, quedan sujetas a lo dispuesto en el Capítulo N° 3, según corresponda a la zona o sector tipológico.
- d) En calles en declive la altura del inmueble se medirá desde el punto medio de su fachada.

Artículo 246: En las alturas no se incluyen en la azotea los elementos utilitarios y de coronación, ni los motivos ornamentales que no sean habitables, como torres abiertas y cápsulas y cajas de ascensores; ni tampoco los puntales de los sótanos hasta la altura equivalente a un piso o más, pero sí el 1,20mts superficial correspondiente a los sótanos o semisótanos y otros desniveles en altura.

Artículo 247: Se permitirá en iguales condiciones, ocupar hasta el 50% del área de azotea en virtud de requerimientos funcionales del edificio y con el debido retranqueo desde la segunda crujía.

Artículo 248: En las calles en declive la altura del edificio se medirá desde el punto medio de sus fachadas. En edificios de dos o más, con esquinas o sin ellas, frente a calles con declive, sus alturas se deducirán combinando las reglas anteriores según el caso.

Artículo 249: Se permite la construcción en más de una planta, excepto en los asentamientos que poseen regulaciones específicas para ampliaciones y nuevas construcciones.

3.4.16 Puntales.

Artículo 250: Se admite un puntal mínimo de 2.40mts, adecuándose a las características de cada calle. Para las cubiertas a dos aguas el puntal máximo será de 3.60mts.

Artículo 251: Las nuevas construcciones o modificaciones de las existentes respetarán en dos primeros niveles y en la primera crujía de cada uno el puntal promedio de las edificaciones existentes en la cuadra.

Artículo 252: Los puntales de los pisos que constituyan un edificio, se ajustarán a las siguientes dimensiones mínimas, descontándose 0,20-0,30 metros de placa o losa y de soldadura respectivamente.

Artículo 253: En los sótanos y semisótanos, mezanines, garajes, locales de cocina y servicios sanitarios, el puntal no será menor de 2,40 metros libres.

Artículo 254: En los frentes de plazas, paseos, avenidas y vías principales donde se requiera la construcción de portal público o privado, el puntal mínimo en la planta baja no será menor de 4,50 metros y en todo caso contribuirá a la continuidad de la imagen del frente de calle.

Artículo 255: Independientemente de la altura máxima permitida en cada una de las zonas y sectores, toda nueva edificación que colinde con un inmueble con valores inscrito en patrimonio, no excederá la altura de éste.

3.4.17 Número de pisos máximo y mínimo.

Artículo 256: El número de pisos máximo y mínimo quedará establecido en cada sector por específico, definidos en el Capítulo No 3.

Artículo 257: El número de pisos mínimo será uno, lo cual tendrá carácter predominante en las primeras crujías según la morfología original de la ciudad.

Artículo 258: En cada sector por específico, siempre que sea posible, se permite las ampliaciones y nuevas construcciones en 2do nivel, para lograr un mejor aprovechamiento del suelo.

Artículo 259: En las zonas de nuevos desarrollos y en áreas puntuales en la trama urbana, las nuevas construcciones serán de 2 niveles como mínimo, para lograr un mejor aprovechamiento del suelo.

Artículo 260: 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.

Artículo 261: En las crujías laterales, ampliaciones alrededor del patio interior o en traspatios se admiten como máximo dos niveles.

Artículo 262: Sólo se admitirán tres niveles, nunca más, en instalaciones de alto confort; como parte de soluciones arquitectónicas que dialoguen con el entorno, que se expresen adecuadamente y que no agreden el valor intrínseco de la edificación ni el entorno.

3.4.18 Sótanos y semisótanos.

Artículo 263: Se permitirá o no la construcción de sótanos y semisótanos, en obras ejecutadas por la vía estatal, siempre la edificación lo admita o de forma obligatoria en los casos que se requiera por razones urbanísticas y de la defensa.

Artículo 264: Se admite la utilización de sótanos en parqueos, uso social compatible con la zona donde se ubique.

Artículo 265: El que construya sótano en una pared medianera será responsable de los perjuicios que a éste sobrevengan, tome o no las precauciones exigibles y dará solución a las dificultades que se presenten.

3.4.19 Salientes.

Artículo 266: Se consideran salientes las pilastras y apilastrados, cadenas de refuerzos, columnas adosadas, jambas, fajas, tableros y almohadillados.

Artículo 267: No se permitirán salientes que puedan afectar las aceras, los portales de uso público y la vía.

Artículo 268: Los salientes se regirán según el orden de las calles a la cual se enfrente el edificio, no ocuparán en ningún caso más del 15% del ancho de la acera.

Artículo 269: No se admitirán elementos salientes o perpendiculares a la fachada por debajo de los 2.50m de altura.

Artículo 270: No se permitirá en planta baja los salientes fuera de alineación.

Artículo 271: Se permite la construcción de salientes si esta fuera una característica de la cuadra, manteniendo la continuidad de la misma, las alturas y proyecciones se ajustarán a la cuadra en cuestión y nunca sobrepasarán los 60 cm. de proyección.

Artículo 272: 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 273: Los salientes utilizados en la decoración de las fachadas de los edificios serán medidos a partir del paramento exterior del muro al cual decoran.

Artículo 274: Los faroles, porta-faroles u otros elementos se colocarán entre los 2.50m y los 3m de altura.

Artículo 275: Se permite el uso de balcones debiendo ocupar solo el 70% del ancho de la acera y a una altura mínima del nivel de piso terminado de la acera de 2.40m.

Artículo 276: Los aleros se utilizarán en las fachadas a la altura de los niveles de piso; su saliente no excederá los 0,70 metros para que se consideren como tales, y su forma podrá ser plana o curva, en posición horizontal o inclinada o construida por combinaciones de estos elementos, pero siempre cumpliendo los requerimientos establecidos.

Artículo 277: Se deniega la construcción de elementos estructurales (vigas, columnas) que constituyan salientes y alteren la línea de fabricación.

Artículo 278: Las puertas de tiendas, edificios públicos, garajes, viviendas etc. no abrirán hacia la calle.

Artículo 279: La colocación de puntales, caballetes, establecer barreras al paso, levantar el pavimento, hacer cortes u hoyos sin el permiso correspondientes.

Artículo 280: No se admitirán la colocación de equipos de aires acondicionados, extractores u otros de forma saliente o que para su colocación requieran una abertura adicional que rompa el ritmo de las fenestraciones.

Artículo 281: En las nuevas edificaciones los tanques de abastecimientos de agua, así como otras instalaciones de apoyo a la infraestructura, deberán quedar enmascaradas en las cubiertas y azoteas

de las edificaciones, o estar estudiados para formar parte de la fachada de las mismas.

Artículo 282: El Poder Popular adoptará las disposiciones necesarias para que aquellos salientes que estorben el tránsito sean eliminados en el plazo más breve posible, así como aquellos que oculten las rotulaciones de calles y número de edificaciones.

3.4.20 Logias, Balcones y terrazas.

Artículo 283: Se prohíbe el cierre de logias con elementos constructivos.

Artículo 284: Se permite el uso de logias o galerías techadas y abiertas a partir del primer nivel de la edificación, las que deberán ser corridas ocupando el 100% de la fachada, estando en correspondencia con la existencia o no de las mismas en el sector en que se ubican.

Artículo 285: Se permite el uso de balcones y terrazas en fachada, siempre y cuando, sean característicos de la zona o sector en que se ubica.

Artículo 286: El cierre de balcones y terrazas será de acuerdo a la tipología original, y podrá ser mediante solución de balaustres de madera torneados, rejas de hierro forjadas o fundidas, remachadas o soldadas, o balaustres torneados de hormigón armado.

Artículo 287: En todos los casos los cierres serán de 1.20m de altura rematado por pasamanos de madera, hormigón o mármol.

Artículo 288: En caso de balcones corridos se podrán delimitar las áreas pertenecientes a diferentes viviendas mediante solución de Guardavecinos.

Artículo 289: No se admitirán otras soluciones para el cierre de balcones, ni que se haga por encima de los 1.20m de altura.

Artículo 290: En aquellos casos en que por las características del inmueble, o el valor del entorno urbanístico así lo requieran, las ampliaciones y las construcciones en azoteas se autorizaran solo a partir de la segunda crujía de la edificación.

Artículo 291: Las nuevas construcciones y ampliaciones en azoteas se realizarán obligatoriamente con materiales duraderos, de calidad y no combustible, tales como ladrillos, bloques, hormigón armado entre otros,

previa consulta y aprobación por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 292: En las edificaciones multifamiliares y en altura, el diseño de cierres de balcones y terrazas techadas será del mismo tipo para cada apartamento a fin de lograr una unidad de diseño y sólo si existe un consenso entre los vecinos que habitan el edificio.

Artículo 293: No se admite la colocación de antenas de radio y televisión, tanques de agua, donde sean visibles desde el exterior u ofrezcan algún tipo de peligro.

3.4.21 Pasajes.

Artículo 294: Sólo se admitirán en caso de acciones de rehabilitación integrales de las edificaciones destinadas a vivienda u hospedajes que permitan los accesos secundarios desde los patios interiores. En estos casos el pasillo será de uso semipúblico y se mantendrá bajo régimen de servidumbre de paso.

Artículo 295: Los pasillos laterales entre edificaciones no excederán los 1.75mts de ancho.

3.4.22 Marquesinas y toldos.

Artículo 296: La autorización para la construcción de marquesinas y la colocación de toldos estarán en correspondencia de la zona y sector en que se ubica.

Artículo 297: El uso de marquesinas cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Para enfatizar la entrada principal del inmueble.
- b) Cuando se proyecta sobre la acera, su saliente tendrá el ancho de ésta reducido en 0.20 m. En todos los casos, la altura del plano sobre el cual se encuentre una marquesina sobre el nivel del piso, no será menor de 2.50mts.
- c) Cuando proyecte sobre la acera su estructura podrá ser libre o sustentada por tensores superiores, sin apoyos verticales.
- d) Si la marquesina se proyecta sobre terrenos de propiedad privada, sí podrá tener apoyos verticales.

- e) No se permite construir, colocar equipos u otros elementos sobre las marquesinas.
- f) El desagüe de las marquesinas se canalizará a la vía pública por conductos por debajo de la acera.

Artículo 298: En el caso de los toldos éstos cumplirán con lo siguiente:

- a) Para enfatizar la entrada principal del inmueble.
- b) Si se proyectan sobre la acera, su saliente máximo será el ancho de ésta menos 0,20 metros y no podrá tener apoyos sobre la acera.
- c) Los toldos que se coloquen en la fachada de los edificios, podrán ser confeccionados con lona, materiales plásticos, metálicos u otros, siempre que sean ligeros.
- d) Según su forma, podrán ser planos, semipiramidales y semiesféricos y según su posición, verticales, inclinados y horizontales, pero siempre su altura mínima será 2,50 metros del nivel de piso terminado.
- e) Los mecanismos con que se sujetan y manipulan los toldos quedarán hacia el interior o exterior de la edificación en que se coloquen sin sobrepasar 0,10 metros y sobre una altura de 2,10 metros mínimos a partir del nivel de piso y sin obstaculizar la circulación del transeúnte.

3.4.23 Vistas y luces.

Artículo 299: Se prohíbe abrir ventanas en paredes contiguas medianeras que pudieran limitar en un futuro la ampliación de las viviendas, aún con el consentimiento de los mismos.

Artículo 300: Para abrir ventanas de vistas rectas, construir balcones, escaleras, pasillos, galerías etc., mirando a la heredad abierta o cerrada del vecino, es necesario que haya desde el lindero que las separa a la pared donde aquellas se abran, una distancia intermedia de 2,0mts.

Artículo 301: 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 $\frac{1}{3}$ del ancho del pasillo que separa las edificaciones.

Artículo 302: 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 2,10 metros del nivel de piso o local en que se preste su servicio, o siempre que se levante a su frente una pared de 2,10 metros de altura según proceda, que es suficiente para impedir que se registre la heredad del vecino.

Artículo 303: 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 1.80 m del nivel de piso terminado.

Artículo 304: No se admiten vanos que abran sobre patios ajenos.

Artículo 305: Para realizar aberturas sobre propiedades ajenas colindantes será necesaria la aprobación escrita del colindante afectado. En la oblicua dicha distancia no puede ser menor de 0,60 mts.

Artículo 306: No se limitará el desarrollo de una futura construcción por la existencia de vanos en las paredes contiguas, la nueva construcción se separará como mínimo 0.60 m y conformar una caja de aire que permite la ventilación e iluminación del colindante.

Artículo 307: Se podrá abrir vanos o huecos de luces cuya altura mínima desde el nivel de piso terminado sea de 1.80 metros con materiales opacos, salvo las que sean de cristal, persianas fijas o celosías para cuando el ocupante del predio colindante quiera levantar su construcción podrá cerrar dichos elementos.

Artículo 308: Si existen ventanas o huecos con vistas directas a una distancia menor a los 2m desde la pared hasta el límite de propiedad cuando se reconstruya o se construya se mantendrá igual distancia como mínimo.

Artículo 309: Donde exista un acceso peatonal a viviendas en interiores se podrá abrir ventanas o huecos sin perjuicios de los vecinos, sin afectar la distancia del pasillo y sin ningún elemento saliente.

Artículo 310: El derecho de abrir luces en casos permitidos está sujeto a:

- a) No puede mirarse la ocupación vecina.
- b) No puede dañarse la ocupación vecina con lanzamientos de ninguna índole.

Artículo 311: Las ventanas de luz podrán ser de cristal, celosías, rejillas o persianas fijas.

Artículo 312: Cualquier ocupante que autorice a construir al fondo de su casa puede tapar las luces y vistas que sobre él tenga el vecino a no ser que se haya consentido la servidumbre y adquirido esta fuerza legal.

3.4.24. Paisaje de Verde Urbano.

Artículo 313: Toda acción de revitalización urbana deberá reforzar el paisaje que distingue al asentamiento: su estructura y trazado, la antigüedad de su arquitectura, sus perfiles, alturas tradicionales entre otras.

Artículo 314: Para el uso adecuado de las áreas verdes deberán cumplirse las siguientes condiciones.

- a) Las áreas en función del descanso deben estar compuestas por áreas de césped con el fin de evitar la reflexión de la radiación solar y por árboles para garantizar la sombra y ventilación necesaria para el descanso.
- b) Las áreas verdes en función de juegos infantiles no deben ser sembradas de árboles frutales ni de especies espinosas, ni tóxicas que perjudiquen la salud de los niños.
- c) En senderos y caminos peatonales deben combinarse árboles de copa extendida con follaje espeso o semiespeso con arbustos a los efectos de garantizar la proyección de la sombra en no menos de las 2/3 partes de la superficie de circulación.
- d) No se ubicarán árboles a menos de 10.00mts de las esquinas y estos deben ser de talla mediana, copa ovalada o cilíndrica, tronco libre mayor de 3.00mts y raíz profunda así como hojas pequeñas.

3.4.25. Medianerías.

Artículo 315: Son paredes medianeras aquellas que separan propiedades contiguas y pertenecen a ambos propietarios.

Artículo 316: 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 317: En las edificaciones de nueva construcción y en reconstrucciones se respetará la condicional de medianería en aquellos sectores, partes de estos o cuadras en que predomine esta condicional urbanística.

Artículo 318: Una pared o muro pertenece al que la construye:

- a) Cuando el terreno en que se levanta la pared o muro linda con otro que no forma parte de él, como una vía o un camino.
- b) 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 Dirección Municipal de Planificación Física entre su construcción y el solar del vecino.

Artículo 319: De lo establecido en el Artículo anterior resultan los tres tipos de paredes siguientes:

- a) Pared construida sobre igual terreno de uno y otro vecino/pared medianera.
- b) Pared que toca el límite del terreno vecino/pared contigua.
- c) Pared que deje cierto espacio hasta cierto límite/pared contigua.

Artículo 320: Las señales que indican ser una pared medianera no tienen fuerza alguna cuando existen títulos que prueben lo contrario.

Artículo 321: Cuando no existen títulos, los signos que indican si hay o no medianera, son los siguientes:

- a) En pared de las llamadas, en general, de cierre, o no será medianera cuando la albardilla (remate en los muros) se encuentran por un lado o plano del pavimento y por el otro presenta alguna salida o instalación hacia este último.
- b) Hay paredes de mampostería que de trecho en trecho presentan piedras de las llamadas comúnmente trabas o pasadores que sobresalen solo por su parámetro. En este caso la pared pertenece al ocupante del terreno hasta donde miran las piedras salientes.
- c) Una pared sobre la cual carga una edificación no puede ser medianera cuando presenta retallos (remate que forma en un muro el grueso solo hacia un lado), lo que prueba pertenecer al dueño del terreno hacia donde miran los retallos.

- d) Cuando en una pared que separa dos posiciones se encuentran agujeros que han servido para recibir alguna clase de maderas el propietario de la posesión a cuyo lado existan estas señales tiene derecho a la medianería, a menos que los agujeros o señales estén practicados en una pared que presente todos sus retallos a la otra parte, pues entonces deben considerarse como ilícitos, si no hay título que demuestre lo contrario.

Artículo 322: Cuando se decida la edificación en solares actualmente libres en áreas de medianerías, 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 ordenanzas de la construcción vigentes.

Derechos que da la medianería.

Artículo 323: Cada ocupante de una pared medianera puede hacer uso de ella proporcionalmente a su derecho, pero sin causar perjuicios ni incomodidades a los vecinos. Cualquier acción que pueda incidir sobre este último deberá hacerse con el consentimiento del ocupante de la edificación contigua.

Artículo 324: 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 325: Todo lo prevenido en los artículos anteriores es también obligatorio cuando una pared es medianera hasta cierta altura y luego continúan encima dos contiguas.

Artículo 326: Cualquier acción a ejecutarse sobre esta pared no ocasionará daños al vecino.

Artículo 327: Cada ocupante de una pared medianera puede hacer uso de ella proporcionalmente a su derecho sin causar daños y perjuicios al vecino, cualquier acción se hará con el consentimiento de ambos.

Artículo 328: Cada ocupante podrá hacer uso de pared medianera con fines estructurales mediando acuerdo entre ambos.

Artículo 329: Todo lo establecido en los incisos anteriores se considera obligatorio cuando una pared es medianera hasta cierta altura y luego continúa en forma contigua.

Obligaciones que impone la medianería.

Artículo 330: En la reparación o restauración de una medianería cuando se le da mayor elevación, se observarán las reglas siguientes:

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

Artículo 331: Las afectaciones sobre una pared medianera serán reparadas por el causante del daño.

Artículo 332: Toda pared medianera debe reconstruirse siempre como estaba antes, a menos que tuviera menor grueso que el de costumbre.

Artículo 333: Cuando algún ocupante quiera construir la medianería con más grueso que el que tiene, o materiales más costosos, los derechos y obligaciones recíprocos serán:

- a) Si la medianería existente está en buen estado el que quiera construir tendrá obligación de tomar de su terreno la parte necesaria para aumentar el grueso, satisfacer todos los gastos de construcción o indemnizar, además, todos los daños que provoque a los vecinos.

- b) Si la medianería existente está en regular o mal estado los demás interesados deben contribuir proporcionalmente a la reconstrucción, pero solo en la parte que le corresponde, siendo a cuenta del ocupante que desee mejorarla todo el exceso del costo y daños que ocasione a los vecinos.
- c) Si uno de los ocupantes fuera causante de la ruina de una medianera, en todo o en parte, deberá reponer, cortinas adornos etc., que los otros ocupantes tuvieran por su lado; pero no cuando la medianería se reconstruye por inservible o por consecuencia de un accidente fortuito.
- d) El derecho que tiene cada ocupante para aumentar la altura de la medianería se extiende también a darle mayor profundidad subterránea, siempre que adopte las precauciones para que las obras que se emprendan no causen perjuicios a nadie.

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

Artículo 334: Toda pared medianera debe repararse cuando por cualquier causa inspire algún temor sobre su solidez.

Artículo 335: Por regla general, una medianería necesita repararse:

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

Artículo 336: Una pared medianera que sostiene edificaciones se considera ruinoso siempre que ofrece un desplome igual a la mitad de su grueso, cualquiera que sea su altura.

3.4.26. Aspectos técnicos constructivos.

Características constructivas.

Artículo 337: Se permite el empleo de cualquier tecnología cuya terminación garantice un acabado similar al de las tecnologías tradicionales.

Artículo 338: Se permite el empleo de tecnologías tradicionales, prefabricadas y semiprefabricadas.

Artículo 339: No se admite el empleo de panelería ligera en exteriores.

Artículo 340: Las edificaciones multifamiliares de nueva construcción reservarán las plantas bajas y sótanos cumpliendo con las regulaciones establecidas en el Artículo 321 de la Sección sexta de éste capítulo; para la ubicación de servicios, comercios y otros locales de uso público cuando en el territorio donde se localicen exista las necesidades de estos servicios o las condiciones urbanas del lugar lo exijan.

Artículo 341: Las nuevas inserciones de puntos móviles, kioscos estatales, contenedores u otros de construcción ligera serán aprobadas con carácter temporal.

Artículo 342: En las edificaciones existentes sometidas a rehabilitación y en nuevas construcciones los tanques de abastecimiento de agua, instalaciones de comunicaciones, servicios y otros, deberán quedar enmascarados en las azoteas de las edificaciones.

Artículo 343: Las cisternas se construirán totalmente soterradas bajo el edificio o en el exterior dentro de los límites de propiedad.

Artículo 344: Las ampliaciones hacia balcones, aleros, terrazas, así como hacia los pasillos laterales y de fondo, pasillos interiores, patios interiores y patinejos, se analizarán de forma casuística y en correspondencia con la zona y sector en que se ubican, respondiendo a las regulaciones planteadas para éstos.

Artículo 345: 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 346: 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 el Equipo Técnico de Monumentos.

Artículo 347: 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 348: Se permitirá el reforzamiento estructural de cualquier edificación siempre que la solución se adapte a sus características particulares y no desvalore la arquitectura original del inmueble.

Artículo 349: En 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 350: En las edificaciones declaradas 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 autoriza previa consulta y aprobación de la Oficina Municipal y Provincial de Patrimonio.

Artículo 351: Se podrá unificar siempre y cuando dos o más inmuebles sean parte de la construcción original, que formen parte integrante de éste y se encuentren unidos por una puerta, pasillo, escalera, o paredes medianeras, o cualquier otra solución constructiva, siempre que así proceda estructural y urbanísticamente.

Tipología constructiva.

Artículo 352: Se permite la utilización de la tipología constructiva 1, 2 y 3, según las características de la zona de intervención y de la zona específica, previa aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 353: La utilización en nuevas construcciones de las tipologías constructivas 4 y 5, estará condicionadas al análisis casuístico de la zona y sector en que se ubicarán, la función para la que están destinadas, previa aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 354: Las edificaciones de nueva construcción, utilizarán en su diseño los elementos tipológicos característicos de cada sector, referido a balcones, terrazas, herrería, proporción de vanos y otros.

Artículo 355: Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubicarán en el interior de las mismas y nunca en las fachadas de frente, o quedarán enmascaradas con soluciones de cierre virtual, de celosías, parasoles y otras técnicas similares.

Artículo 356: No se otorgarán Licencias de Construcciones ni Autorizaciones de Obras para la construcción o ampliación de viviendas para realizar actividades comerciales, excepto ranchones, pórticos, pérgolas, sombrillas o paraguas, glorietas y fuentes en jardines existentes o interiores asociadas de la vivienda

Artículo 357: No se otorgarán Licencias de Construcciones ni Autorizaciones de Obras para la construcción de piscinas

Materiales de Construcción.

Artículo 358: 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 al sector en que se ubiquen.

Artículo 359: En cualquier tipo de intervención que se realice en edificaciones declaradas Monumentos, los materiales a emplear serán preferiblemente del tipo original o antiguo recuperado. Si se realizara con materiales contemporáneos estos deberán ser empleados racionalmente para garantizar la imagen tradicional o histórica sin afectar las partes originales conservadas.

Artículo 360: 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 361: Se admite el empleo de ladrillos y bloques en muros de cierre, muros de carga y tabiques divisorios. Siempre se garantizará el mantenimiento del espesor de los muros originales.

Artículo 362: Se permite el uso de panelería ligera, madera, yeso, aluminio y cristal (además de los materiales tradicionales) en los tabiques divisorios.

Artículo 363: En caso de emplear la madera para tabiques divisorios interiores, será terminada en forma de planchas, tabloncillo u otro acabado industrial, no se admitirá el empleo de madera rolliza, rústica, costaneras o tabla de palma.

Artículo 364: La carpintería respetará el diseño, dimensiones y características de los vanos.

Artículo 365: Se admite la sustitución de la carpintería de madera por aluminio en viviendas y en obras de función social, comercial o turística.

Artículo 366: En las edificaciones existentes se conservarán los elementos que la caracterizan e identifican, tales como aleros, rejas, balaustradas y decoraciones, entre otros.

Artículo 367: Las cornisas y elementos decorativos exteriores serán de albañilería, según las técnicas tradicionales o fundidos en hormigón por piezas, para lo que se respetarán los restos originales que servirán para fundir los moldes y que se conservarán como testigos de la edificación original.

Artículo 368: En caso de fallos estructurales se fundirá un cerramiento perimetral como sustitución de la viga solera para ello podrá emplearse como molde las piezas prefabricadas de la cornisa.

Artículo 369: En caso de fallos de 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 mediante solución de Cola de Milano.

Artículo 370: En caso de acciones constructivas de rehabilitación, remodelación u otras que no constituyan acciones de restauración de exponentes de grado de protección I, se permitirá la sustitución parcial de techos cuyo porcentaje de afectación sea del orden del 33%, y total cuando éste sea del 75%, por solución de vigueta y tabletas de hormigón armado, se colocará una manta impermeabilizante intermedia y se rematará con la teja criolla o francesa.

Artículo 371: La manta impermeabilizante intermedia en soluciones de vigueta y tableta como sustitución del entablado, podrá ser sustituida por una carpeta de 2,5cm de espesor de hormigón.

Artículo 372: Se conservarán los pisos originales de losas hidráulicas y mosaicos.

Artículo 373: En caso de nuevos pisos se admite solución de losetas hidráulicas, mosaicos, o gres cerámico y cemento pulido según el caso

Artículo 374: En patios interiores se admitirá la pavimentación con soluciones integrales o por piezas, lajas de piedra o cemento pulido. En estos casos se recomiendan sean colocados asentados sobre mortero mejorado luego de compactar el suelo y dejar una junta entre las piezas de 2.5 a 5cm que puede ser cubierta con mortero de hormigón o césped.

Artículo 375: Las instalaciones eléctricas serán empotradas en muros. De ser expuestas se ocultarán mediante solución de canaleta metálica o plástica.

Artículo 376: Las instalaciones sanitarias serán empotradas, las hidráulicas podrán ser empotradas o expuestas al igual que el drenaje pluvial.

Artículo 377: En los patios interiores se garantizarán canales de aluminio para recoger las aguas pluviales en el patio interior y evitar su caída libre siempre que el puntal sea superior a los 4.50m.

Artículo 378: Las construcciones y ampliaciones en azoteas, en ningún caso podrán realizarse con materiales combustibles y otros que no garanticen durabilidad, seguridad y buen aspecto exterior.

Facilidades temporales.

Artículo 379: 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.

3.4.27. Superficie mínima de una vivienda.

Artículo 380: La superficie de la vivienda estará en correspondencia con la Ley No.65, “Ley General de la Vivienda” y en específico en la RESOLUCIÓN No. 11 / 06.

Artículo 381: La superficie mínima y máxima de las viviendas responderán a la cantidad de personas y dormitorios y estarán autorizadas por la Unidad Inversionista de la Vivienda en correspondencia con lo planteado en la Sección II, artículo Décimo Quinto de la Resolución No 11/06, ajustándose a los valores siguientes:

Artículo 382: A la superficie máxima y mínima analizada anteriormente, se adicionan:

- a) La escalera interior (en casos de viviendas dúplex): Área máxima de 6.00m².
- b) El garaje que forme parte de la vivienda o esté comprendido en los objetos de obra aprobados por la Licencia, en caso que lo requiera y como ampliación si tiene necesidad de ello: Área máxima de 15 m².
- c) Los portales: área máxima equivalente al 20 % de la superficie útil total de la vivienda.

Artículo 383: La ampliación de la superficie de la vivienda responderá a lo planteado en la Sección II, Artículo Décimo Quinto, de dicha Resolución, tomando en consideración el área construida más la solicitud de ampliación y la superficie total resultante se ajustará a lo establecido en el Artículo 436.

3.4.28. Ubicación y características de las escaleras.

Artículo 384: Se permitirá la construcción de escaleras para el acceso a plantas superiores de las edificaciones, estas pueden ser metálicas o de hormigón, siempre que se cumplan de forma obligatoria los siguientes requisitos.

- a) En el caso de nuevas edificaciones en planta alta y divisiones se permitirá la construcción de escaleras en áreas de faja de portal tanto si existe como si no existe jardín. En todos los casos el espacio a utilizar para el desarrollo de la escalera deberá dejar un 50% de la faja original del portal, siempre que este no sea de uso público.

- b) En el caso en que el 50% de la faja de portal esté construido, no se permite la construcción de escaleras en el resto del área libre (los llamados medio portal).
- c) Se permitirá la construcción de escaleras en el área de jardín siempre que no sea posible por pasillos laterales o afectando parte de la vivienda.
- d) Se permitirá la construcción de escaleras en pasillos laterales y de fondo siempre que se respete un mínimo de 0.75mts de pasillo lateral libre si se trata de pasillo sanitario y 1.00mts como mínimo si el pasillo es de tránsito.

3.4.29. Tipos de cubierta.

Artículo 385: En obras nuevas se permitirán cubiertas planas y/o inclinadas, en casos excepcionales cubiertas de superficies curvas, previo análisis de la zona y sector en que se ubique y contando con la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física y la Oficina Provincial de Patrimonio si se encontrase en zona de valor patrimonial.

Artículo 386: Con relación a las cubiertas inclinadas:

- a) El caballete será paralelo a la vía pública.
- b) Tendrá la pendiente establecida por las Normas Cubana (NC 54-157 a la 159).
- c) Si se prevé un volumen retranqueado, éste podrá tener una cubierta inclinada.

Artículo 387: Con relación a las cubiertas curvas:

- a) Serán más adecuadas en obras de tipologías: civil-pública, industriales y religiosas, previo análisis de su contexto.
- b) Se evitarán en obras de tipología doméstica.

Artículo 388: Serán aprobadas todas las cubiertas presentadas en las tipologías constructivas, desde la 1 hasta la 4, con las siguientes condicionales:

- a) En los lugares donde predomine la cubierta de teja a vista no se permite la utilización de otro tipo de cubierta que rompa con la uniformidad del perfil de la cuadra. Se evaluará su posible solución a partir de la segunda crujía.

- b) En caso de utilizar cubiertas de otros materiales ligeros como acero galvanizado y asbesto cemento, se construirá pretil, si el perfil de la zona lo permite.

Sección quinta. Morfología Urbana.

3.5.1. Imagen urbana y arquitectónica.

Artículo 389: La tipología arquitectónica predominante en el territorio está dado por las tipologías I, II, IV y VI, según sea el caso.

Características tipológicas.

Artículo 390: Las tipologías arquitectónicas se caracterizan por:

- a) **Tipología II:** Se presentan fundamentalmente en el Centro Histórico de la ciudad de Caibarién.
- b) **Tipología III:** Abarca los Repartos Van Troi I y Van Troi II , la Ciudad Pesquera, el Reparto Mar Azul en la ciudad de Caibarién, y la zona de edificios del Asentamiento de Dolores..
- c) **Tipología IV:** Abarca el Asentamiento de Cambaito.
- d) **Tipología VI:** Se identifican con las viviendas rurales y las construidas espontáneamente en la periferia urbana. Abarca la zona este y este de la ciudad de Caibarién y el resto del sistema de asentamientos del territorio.

3.5.2. Características estéticas y de estilo.

Artículo 391: Se respetarán y mantendrán las características estéticas y de estilos tanto urbanísticos como arquitectónicos existentes en el Centro Histórico Urbano. Donde predominan edificaciones medianeras, los altos puntales, tipología arquitectónica II, con alturas de 1 hasta 2 plantas, fachada a nivel de la acera. Existencia de edificaciones con valores patrimoniales, coincide con el área que ocupa el Centro Histórico Urbano de la ciudad.

Artículo 392: Respetar el predominio, en el resto del territorio de edificaciones racionalista, construidas después del triunfo de la Revolución, de cubiertas planas y de tejas a dos aguas, carentes

totalmente de elementos decorativos en las fachadas, logrando valores estéticos y de estilo, así su disposición espacial funcional.

Artículo 393: 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 394: No se admitirán añadidos o demoliciones en detrimento de la calidad estética, compositiva, formal y de estilo de las unidades edificatorias.

Artículo 395: Se mantendrán las características estilísticas del inmueble en cualquier acción constructiva desde las más intensas hasta las más ligeras.

Artículo 396: No se admitirán modificaciones en la fachada original, las características formales en planta o la volumetría original.

Artículo 397: Se conservarán los detalles decorativos y se repondrán los desaparecidos. Para ello se diferenciarán 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 398: Se mantendrán las características de las fachadas, permitiéndose añadir puertas y ventanas adicionales solamente en caso que se requiera de divisiones de viviendas.

Ritmos y proporciones entre vanos y macizos.

Artículo 399: 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 400: 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, los que distribuirán los accesos a cajas de escaleras y accesos privados a las viviendas.

Artículo 401: En caso de solución de zaguán acodado o ubicado en el extremo de la edificación, este podrá permitir 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 402: Si el acceso es central mediante el mismo se podrán servir las instalaciones de ambos lados.

Artículo 403: No se permiten modificaciones interiores o exteriores en las construcciones en cuanto a fachadas, balcones, ritmos y dimensiones de ventanas, que alteren el entorno y no estén en correspondencia con lo dispuesto para cada sector tipológico.

Artículo 404: Cualquier modificación en relación con los ritmos y proporciones de vanos, así como de macizos en fachadas estará autorizado por la dirección Municipal de Planificación Física y por el Equipo Técnico de Monumentos, si se tratase de una edificación con valores patrimoniales o de un entorno comprometido por sus valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos y/o ambientales.

Color.

Artículo 405: Para aplicar las pinturas en exteriores de cualquier edificación es obligatoria la solicitud de Autorización a la Dirección Municipal de Planificación Física, válido para el Centro Histórico y para las calles y avenidas principales.

Artículo 406: Si la edificación está inscrita como de valor patrimonial o histórico será necesario consultar y obtener previamente la aprobación de la paleta de color con el Equipo Técnico de Monumentos.

Artículo 407: En las edificaciones con valores arquitectónicos la pintura responderá a su codificación arquitectónica y que será definido por la Dirección Municipal de Planificación y la el Equipo Técnico de Monumento en el caso del Centro Histórico Urbano.

Artículo 408: 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 409: El promotor de la acción está obligado a proteger los rótulos de calles y viviendas, las señales de tránsito, las aceras, así como las áreas verdes y el mobiliario urbano.

Artículo 410: Para las edificaciones construidas en el siglo XIX, de estilo neoclásico, se emplearán las terminaciones de colores en tonos más suaves tendiendo a los colores arenas. En la carpintería se pueden emplear los colores tradicionales puros, combinados con blanco o blanco puro.

Artículo 411: Para construcciones del siglo XX, eclécticas o pertenecientes al movimiento moderno, se emplearán tonos pasteles sobre la base del verde, el azul y los rosas y sepias. Los detalles decorativos podrán ser blancos o combinados en tonos más suaves del color que cubre el muro. La carpintería y la cubierta irán blancas.

Artículo 412: Los herrajes podrán ser pintados de blanco o negro.

Artículo 413: Las unidades edificatorias serán pintadas integralmente independientes de la cantidad de propiedades que fraccionen el inmueble.

Artículo 414: Se prohíbe la aplicación de pintura sobre cualquier fachada o elemento de está en estado de deterioro, sin antes proceder a su reparación.

Artículo 415: 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, según lo dispuesto en la Ley No.65 "Ley General de la Vivienda".

Puntales.

Artículo 416: Las nuevas construcciones o modificaciones de las existentes respetaran el puntal libre promedio de las edificaciones existentes en la zona.

Artículo 417: Será obligatorio un puntal mínimo de 2.40 m en las nuevas edificaciones. El cual podrá ser fijado en un valor mayor en dependencia de la tipología predominante en el sector específico objeto de regulación.

Artículo 418: Se mantendrán los puntales originales.

Artículo 419: Los puntales exteriores mínimos serán de 4.50mts y los máximos de 6.00mts

Artículo 420: El puntal interior será de 2.40 a 3.00mts.

Enchapes.

Artículo 421: No se autorizan los enchapes en porciones de las edificaciones clasificadas de valor patrimonial.

Artículo 422: 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 el Equipo Técnico de Monumento.

Artículo 423: El diseño responderá a una solución arquitectónica y artística que contribuya a la cualificación del entorno, en ningún caso a su afectación visual.

Artículo 424: Los materiales a utilizar estarán en correspondencia con el estilo arquitectónico de la edificación.

Artículo 425: Evitar el empleo de piedras chinas pelonas en fachadas directamente vinculadas al tránsito peatonal.

Fenestración.

Artículo 426: Se mantendrá la tipología y composición original de la carpintería.

Artículo 427: Se podrá utilizar para las edificaciones existentes el cambio de carpintería, siempre que la nueva a colocar cumpla los requisitos de la zona tipológico en que se ubica, previa consulta con la Dirección Municipal de Planificación Física y el Equipo Técnico de Monumento, si se tratase de una edificación con valor patrimonial.

Artículo 428: 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 1.0mts y una altura mínima de 2.10mts.
- b) En edificaciones multifamiliares:

- c) Se deberá cubrir el vano en toda área si se produce la modificación parcialmente; pudiéndose modificar los vanos existentes si se produce una remodelación general de la edificación.
- d) Que el diseño se integre al resto de la carpintería de la propia edificación.
- e) En edificaciones no residenciales el diseño se debe ajustar a la función del local en cuestión.
- f) En las edificaciones de valor monumental y/o patrimonial, la nueva carpintería responderá y repetirá el diseño de los restantes originales.

Pórticos.

Artículo 429: Sólo se admitirá la preservación de los portales originales, o su incorporación en las nuevas construcciones en áreas donde la edificación desaparecida lo hubiese poseído.

Artículo 430: 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 alquitrada o sucesión de arcos de medio punto o rebajados.

Artículo 431: Las galerías interiores o colgadizos se mantendrán en las edificaciones que la posean. Las nuevas construcciones preverán la incorporación de galerías en los cuerpos anexos al patio interior.

Cornisas y Aleros.

Artículo 432: No se admitirá la sustitución de cornisas u aleros originales.

Artículo 433: Se conservarán y completarán las cornisas y otros elementos decorativos: recuadros, platabandas y pilastras adosadas a la fachada.

Pavimentos.

Artículo 434: Los pavimentos se ejecutarán con materiales duros, antiresbalables sin desniveles que provoquen accidentes y dificulten la circulación.

Artículo 435: Se utilizarán texturas y colores en el pavimento como elementos que resalten funciones, áreas o zonas.

Artículo 436: Respetar los pavimentos de lajas en las áreas de valor.

3.5.3. Requerimientos para la colocación de aires acondicionados.

Artículo 437: En los sectores 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 el Equipo Técnico de Monumentos.

Artículo 438: La colocación de los aires acondicionados no podrá efectuarse a una altura menor de 1.80 metros, 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 la Delegación de Monumentos.

Artículo 439: 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.

Artículo 440: Podrán colocarse directos a las habitaciones siempre que las aberturas comuniquen a patios de servicios, patinejos o pasillos exteriores. Nunca hacia las fachadas, interiores de edificaciones o patios y galerías interiores.

3.5.4. Condicionales para suprimir las barreras arquitectónicas en obras existentes y para prevenirlas en obras nuevas. (NC 391-2:2004, Accesibilidad de las personas al medio físico.

Artículo 441: Se considera Accesibilidad a 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.

Artículo 442: Se denominan Barreras Físicas a todos aquellos obstáculos que aparecen en el medio físico que dificultan, limitan o impiden a todas las personas, con independencia de sus capacidades y/o limitaciones, la libertad de movimiento, la estancia, la orientación o la realización de cualquier otra actividad social o individual con autonomía y seguridad. Estas pueden ser: Barreras Urbanísticas y Barreras Arquitectónicas o en las edificaciones.

Artículo 443: Se establecerá de modo obligatorio soluciones de acuerdo con las normas establecidas, para facilitar la accesibilidad al medio físico.

Artículo 444: En todos los proyectos tanto de urbanos como arquitectónicos, se tendrá en cuenta la supresión de barreras arquitectónicas desde la concepción inicial, por lo que cumplirán NC 391-2:2004 "Eliminación de Barreras Arquitectónicas. Especificaciones de Proyecto".

Artículo 445: No se autoriza la colocación de elementos que obstaculicen la libre circulación o que puedan ocasionar accidentes en aceras y portales de uso público.

Artículo 446: 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 447: No se permitirán rejas y/o puertas que abran hacia las áreas de circulación pública constituyendo barreras arquitectónicas.

Artículo 448: No se permitirá la colocación de nuevos postes eléctricos y telefónicos sobre la acera de forma tal que constituyan barreras arquitectónicas.

Artículo 449: Los elementos como cestos de basura, cabinas telefónicas, buzones y otros, se ubicarán de forma tal que puedan ser utilizados por minusválidos.

Artículo 450: Las rampas de acceso tendrán la pendiente mínima y se construirán con materiales antiresbalables.

Artículo 451: Las aceras estarán provistas de pequeñas rampas o bordes rebajados en zonas próximas a parqueos, edificios públicos y cruces de calles.

Artículo 452: Las aceras deben estar siempre exentas de objetos, vehículos y obstáculos que dificulten el tránsito peatonal.

Artículo 453: De ser posible, las señalizaciones se ubicarán en las paredes en franjas protegidas para evitar tropiezos con los postes u otros elementos del mobiliario urbano.

Artículo 454: La altura de colocación de señalizaciones, anuncios de todo tipo, toldos, u otros elementos ubicados en aceras y sendas, o que se proyecten sobre estas, será no menor que 1.90mts.

Artículo 455: Para salvar diferencias de nivel de alguna importancia, se hace necesario recurrir a la construcción de rampas, escaleras o incluso ascensores u otros aparatos o equipos elevadores o transportadores (escaleras, rampas móviles y cintas transportadoras).

Artículo 456: Siempre que sea posible, se construirán conjuntamente las dos soluciones, escalera y rampa.

3.5.2. Demoliciones.

Artículo 457: Sólo se admitirán la demolición de un edificio cuando este no admita su recuperación, previo dictamen técnico y aprobación del Equipo Técnico de patrimonio si el inmueble constituya un valor patrimonial.

Artículo 458: Se considera en estado ruinoso aquellas edificaciones en las cuales exista un supuesto daño no reparable técnicamente por medios normales, estimándose un costo de reparación por encima del 75 % del valor del edificio considerado como nueva construcción.

Artículo 459: 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, desocupadas. En estos casos es obligatorio la elaboración de un proyecto de recuperación, remodelación y/o rehabilitación integral de la edificación.

Artículo 460: La demolición total de un inmueble sólo podrá realizarse cuando se demuestra la peligrosidad que representa para sus ocupantes, luego de comprobar la imposibilidad de preservar partes o elementos de valor.

Artículo 461: 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 462: En edificios apuntalados no se permitirán acciones individuales o aisladas.

Artículo 463: 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 464: La demolición total procederá con previa aprobación, cuando se trate de:

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

Artículo 465: 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 realizarán 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 2.00mts.
- d) Señalización de la peligrosidad del lugar.

Artículo 466: La demolición total o parcial de agregados en las edificaciones será permitida cuando estos ofrezcan un peligro de derrumbe o en casos de que con dicha demolición se consiga un mejoramiento significativo de las cualidades funcionales o estéticas del inmueble. La demolición puede incluir:

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

Artículo 467: No se permitirá ninguna demolición bien sea total o parcial, en un Centro Histórico Urbano, sitio o construcción (con Grados de Protección I, II y III) o zona de protección inscriptos en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales, sin la previa aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos o la Comisión Provincial correspondiente, según lo determine el grado de protección establecido para cada bien.

Artículo 468: En las edificaciones de valor monumental y/o patrimonial y en las fachadas de las edificaciones no se autorizan las demoliciones, salvo en los siguientes casos:

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

Demoliciones de paredes medianeras.

Artículo 469: 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 470: 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 471: Quien quiera practicar la demolición de una pared medianera, debe de darle al vecino un término prudente para que éste haga las obras convenientes, a fin de evitar el perjuicio que pudiera experimentar por los trabajos de demolición. Si dicho vecino estuviese ausente, sin nadie que lo presente y ofreciera peligro el empezar la demolición sin las obras necesarias en su casa, se acudirá a la entidad autorizada por la ley en solicitud de permisos para hacer los apuntalamientos requeridos.

3.5.4. Obras Forzosas.

Artículo 472: Los edificios en mal estado que a solicitud de sus ocupantes o de oficio practicado por la Dirección Municipal de Planificación Física resultarán declarados en peligro, serán demolidos o apuntalados en breve plazo, siendo la Dirección Municipal de la Vivienda la encargada del trabajo, en el caso de las viviendas.

Artículo 473: 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 474: Los propietarios de patios y solares que limitan con la vía están obligados a construir una tapia con los materiales que defina y apruebe la Dirección Municipal de Planificación ya sean personas naturales o jurídicas.

Artículo 475: 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 476: Para la construcción o reparación de un inmueble definirá un plazo no mayor de un año para la culminación de los trabajos, vencido el tiempo si no se ha terminado o empezado la obra será necesario renovar la Licencia.

Artículo 477: Es obligatorio el inicio de las obras a partir de la fachada.

Artículo 478: 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 479: La Dirección Municipal de Planificación Física valorará y aprobará los chaflanes en edificaciones esquineras para facilitar la visibilidad o asegurar a los peatones.

Artículo 480: Los promotores de toda acción constructiva están en la obligación de adoptar las precauciones pertinentes para no causar perjuicios públicos.

SECCIÓN DÉCIMA: Carteles y señalizaciones.

Artículo 481: A los efectos de estas regulaciones se establecen que:

- a) Se consideran elementos para anunciar: los anuncios, carteles, vayas, señalizaciones y otros, que de forma permanente o transitoria y con imágenes y textos, brindan información, promueven objetivos publicitarios o 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, privado, político, de las organizaciones de masas o privadas, utilizándose para éstos en cada caso los soportes que le sean apropiados.

Artículo 482: Todo lo referido a la localización, emplazamiento, contenido, diseño, imagen, texto, materiales y demás aspectos complementarios, sobre los diferentes tipos de anuncios, carteles, vallas, pintura mural, señalizaciones, identificaciones; así como también respecto a los elementos de ambientación y ornamentación, en los espacios públicos urbanos, se regirá por las regulaciones emitidas por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 483: En todos los casos corresponde a la Dirección Municipal de Planificación Física, la aprobación de los permisos requeridos para la instalación correspondiente.

Artículo 484: La señalización se tramitará de forma independiente a la Microlocalización y la Licencia de Obra.

Artículo 485: El diseño de los referidos elementos 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 486: 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 portes del alumbrado público y de líneas eléctricas y de comunicación, ni de señales de tránsito; así como tampoco en ningún tipo de arbolado, mástiles y fustes inapropiados o improvisados, ni pegados directamente en paredes ni muros.

Artículo 487: 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 488: Los anuncios, carteles, vallas, pintura mural, señalizaciones, identificaciones, a ubicar en zonas o edificaciones de valor patrimonial, serán presentados a la Comisión Municipal de Patrimonio y la Dirección Municipal de Planificación Física para su aprobación.

Artículo 489: La aprobación para la colocación de elementos de información, señaléticas y carteles informativos, estará en dependencia de la zona y sector 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.

Artículo 490: Se admite el empleo de señalización de locales, sitios, servicios o espacios determinados. En todos los casos se recomienda evitará pintar directamente el muro.

Artículo 491: La señalética nunca será lumínica en las zonas del Centro Histórico Urbano de la ciudad de Caibarién, ni en edificaciones de valor arquitectónico, patrimonial y ambiental que se encuentren fuera del mismo.

Artículo 492: La colocación de determinada señalización en la zona del Centro Histórico y en edificaciones aisladas de valor patrimonial, histórico y cultural, siempre podrá jerarquizarse mediante la proyección de luz focalizada sobre el mismo. En el caso que se decida de esta forma, se cuidará la colocación del *spotlight* de modo que su diseño, color, intensidad y posición no sean agresivos con el entorno o la propia edificación que porta el cartel.

Artículo 493: La señalética estará caracterizada por una tipografía simple, con rasgos claros y fácilmente identificables o legibles, de pocos colores o preferentemente monocromática.

Artículo 494: Se evitará recargar los mensajes gráficos con imágenes. De emplear logotipos serán simples, tendiendo a la abstracción sin caer en complicaciones semánticas.

Artículo 495: Nunca el cartel tendrá una dimensión mayor que la quinta parte del muro portante.

Artículo 496: Los elementos para anunciar pueden colocarse en las fachadas principales de las edificaciones, siempre que no cubran elementos compositivos arquitectónicos, incluyendo vanos y detalles estilísticos propios de la edificación de que se trate, ni tampoco se colocarán en barandas, y antepechos de balcones.

Artículo 497: 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 de 0.60mts x 0.90mts.

Artículo 498: Todo cartel de un establecimiento comercial o gastronómico será colocado en el acceso principal del establecimiento.

Artículo 499: La señalización de calles se realizará mediante placa adosada en fachadas.

Artículo 500: El rótulo y señalización de calles y plazas, se localizará en los hitos situados en las intersecciones viales, de acuerdo con la tipología característica establecida y la numeración de las edificaciones por placas adosadas en las fachadas principales.

Artículo 501: La identificación de las calles y avenidas estará en sus extremos, preferentemente adosadas a las edificaciones evitando obstaculizar las aceras.

Artículo 502: Se permite rotular nombre de establecimientos sobre muros de fachadas con la técnica de pintura, si cumplen con los siguientes requisitos:

- a) Contar con la aprobación del Equipo Técnico de Monumentos.
- b) Estar escritos en español.
- c) Localizarse en el plano de la fachada y muros correspondientes al primer nivel.

Artículo 503: En el caso de las señalizaciones para actividades de trabajo por cuenta propia la dimensión máxima será de 0.60mts x .090mts y podrá tener forma variable.

Artículo 504: La altura de colocación de las señalizaciones será tal que no obstaculice el tránsito peatonal y/o vehículos, cumplimentando lo establecido en las regulaciones sobre anuncios, carteles, vallas, señalizaciones y elementos de ambientación y ornamentación.

Artículo 505: La identificación de los espacios públicos será mediante placas con iluminación suficiente para que se puedan visualizar adecuadamente.

Artículo 506: Se utilizarán en la señalización colores contrastantes y tamaños adecuados que faciliten su visualización.

Artículo 507: Será obligatorio para los servicios y comercios, así como para las entidades administrativas y actividades por cuenta propia, la colocación de señalizaciones.

Artículo 508: 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 a los efectos salinos naturales del medio ambiente.

Artículo 509: Los carteles correspondientes a los servicios privados de los trabajadores por cuenta propia, se localizarán únicamente en el domicilio en el cuales prestan dichos servicios, o en los espacios libres y locales habilitados a tal fin debidamente autorizados.

SECCIÓN ONCENA: Mobiliario urbano.

Artículo 510: 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 y de cada sector tipológico en específico, siempre que respondan a un proyecto integral y previa aprobación de la instancia correspondiente.

Artículo 511: La colocación de elementos de mobiliarios urbanos tales como apeaderos de ómnibus, cabinas telefónicas, bancos, jardineras y otros dentro de un Centro Histórico Urbano, sitio o junto a una construcción inscriptos en el Registro de Monumentos Nacionales o Locales, será antes consultada para obtener la aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos o la Comisión Provincial según corresponda según el grado de protección establecido para cada bien.

Artículo 512: Se permite la colocación de toldos en las edificaciones. En el caso de los declarados Monumentos o con Grado de Protección I y II se requerirá la aprobación del Equipo Técnico de Monumentos.

Artículo 513: El mobiliario Urbano reinterpretará los exponentes originales que aún se conservan.

Artículo 514: Se admite la incorporación de señalética sobre edificaciones de valor, sitios históricos o instalaciones turísticas, de servicios, culturales y de apoyo.

Artículo 515: Se permite la incorporación como parte del mobiliario urbano de la señalización del nombre original de las antiguas calles de la

ciudad, adjunto al nombre actual. Ambos se diferenciarán en relación al material, la terminación y la tipografía.

Artículo 516: Se permite la incorporación de vegetación en macetas como parte del mobiliario urbano, iluminación de jardín y luz focalizada sobre las construcciones y monumentos importantes.

Artículo 517: 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 518: 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 519: 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 520: No se colocarán señalizaciones u otros elementos que obstaculicen la circulación de vehículos y peatones.

Elementos de delimitación.

Artículo 521: Puede colocarse en espacios públicos rejas u otros elementos para la delimitación de áreas verdes y elementos ornamentales conmemorativos, a manera de protección. Dichos elementos no sobrepasarán la altura de 0.60 m. no se permite el uso de malla eslabonada para ese fin.

Elementos de descanso.

Artículo 522: 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 523: 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.

Elementos de iluminación.

Artículo 524: Se conservarán los elementos existentes en el sistema de alumbrado público de los asentamiento (faroles, luminarias de poste, lámparas, etc.) aquellos que se coloquen por reemplazo o como parte de un nuevo diseño urbano, deberán colocarse a una altura mínima de 2.20 metros 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 525: 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 526: Se Iluminarán de manera uniforme calles, parques, espacios públicos en general evitando zonas de claros y oscuros.

Artículo 527: Utilizar luminarias que proyecten la luz hacia abajo y que no produzcan efectos luminosos molestos.

Artículo 528: Instalar los fustes de las luminarias sobre pedestales estables de hormigón con el fin de aislarlos de la humedad y protegerlos de golpes.

Artículo 529: Colocar lámparas altas y bajas que garanticen la iluminación de calles, aceras, plazas y parques.

Elementos ornamentales y conmemorativos.

Artículo 530: Todos los elementos ornamentales conmemorativos considerados exponentes de alto valor serán conservados. En caso de excesivo deterioro podrán sustituirse por otros de similar diseño y materiales.

Artículo 531: No se permite trasladar del sitio original monumentos ornamentales o conmemorativos.

Artículo 532: Se permitirá la construcción de nuevos elementos, como bustos sobre pedestales, esculturas y conjuntos monumentales. La ubicación no obstaculizará la circulación peatonal ni vehicular.

Artículo 533: La ubicación de tarjas cumplirá las siguientes condiciones:

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

Artículo 534: 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 535: La sustitución de elementos conmemorativos por otros con la misma función debido al mal estado o la falta de valores estéticos del existente, requerirán la consulta con la Comisión Provincial de Monumentos la que verificará su significado histórico y cumplimentará el proceso.

Artículo 536: Es obligatorio mantener y proteger todo elemento ornamental conmemorativo por aquellas personas que realice a su alrededor acciones constructivas de diversa índole.

Artículo 537: 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 538: Es obligatorio proteger adecuadamente todo elemento ornamental cuando se realicen acciones constructivas, responsabilizándose al que las ejecute.

Artículo 539: Los lugares aislados y fuera de la zona de valor, inventariados por el Centro Provincial de Patrimonio Cultural por su valor histórico, cultural, patrimonial se regirán por la Ley No. 2 de Los Monumentos Nacionales y Locales, según lo dispone en el artículo 15.

Artículo 540: Próximo a los monumentos conmemorativos se consultará a la Comisión construcciones que obstaculicen las visuales hacia el mismo.

Artículo 541: Se conservarán y recuperarán todas las superficies dedicada originalmente a áreas verdes, parques, parterres y patios

interiores, fomentando su vegetación característica tradicional, dentro de la zona de valor y en edificaciones declaradas monumentos.

Artículo 542: Las acciones de limpieza, mantenimiento, restauración y otros a los elementos ornamentales quedan sometidos al control urbano al igual que las edificaciones.

Artículo 543: Los lugares aislados y fuera de la zona de valor, inventariados por el Centro Provincial de Patrimonio por su valor histórico, cultural, patrimonial se registrarán por la Ley No.2 de Monumentos Nacionales y Locales.

Elementos de higiene pública.

Artículo 544: Se permitirá por tiempo limitado y con carácter excepcional durante la celebración de actividades socio-culturales masivas, la instalación de cabinas sanitarias en espacios públicos. 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 545: En parques y espacios públicos, se ubicarán cestos fijos, ligeros de fácil manipulación y limpieza.

Artículo 546: De colocarse contenedores para desechos sólidos, éstos tendrán un diseño uniforme y serán fabricados con material resistente. Deberán colocarse en lugares próximos a las intercepciones viales locales (no peatonales), siempre y cuando no obstruya el tráfico vehicular, ni impida el acceso y la visualización de los inmuebles, ni constituya una barrera arquitectónica o urbanística. La capacidad de los contenedores oscilará entre 0.50 y 1 mts³.

Kioscos, Buzones y teléfonos públicos.

Artículo 547: La colocación de cabinas telefónicas, buzones será de forma tal que no interfieran la circulación ni la visibilidad.

Artículo 548: 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 549: Los buzones de correos se colocarán sobre soportes y muros de fachada y sobresaldrán hasta 0.25 metros. Para garantizar su accesibilidad la abertura quedará a 1.50 metros de altura.

Artículo 550: Los teléfonos públicos podrán ser colocados a una distancia de 0.80 m 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 2.00 metros, para que no obstaculice la libre circulación de personas. Para garantizar su accesibilidad deberán situarse a 1.50 metros de altura, teniendo en cuenta la altura del dispositivo de monedas o tarjetas.

Artículo 551: No se permite la colocación de teléfonos públicos en portales privados, junto a entradas principales a inmuebles, en partes de fachadas donde existan elementos decorativos, obstruyan la circulación peatonal o vehicular y en el interior de locales con horario limitado de servicio.

Artículo 552: Se permite la colocación de cabinas telefónicas en lugares públicos del Centros Histórico Urbano, siempre que cuenten con la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física y del Equipo Técnico de Monumento.

SECCIÓN DUODÉCIMA: Servicios por cuenta propia.

Artículo 553: Cumplir con lo establecido y aprobado por el Vice-Presidente del Consejo de Ministros Ulises Rosales del Toro el 28 de marzo 2011 para ejercer la actividad por cuenta propia.

Artículo 554: Se prohíbe todo tipo de acciones para el desarrollo del Trabajo por Cuenta Propia que implique construcción, ampliación hacia los lados o fondo de la vivienda. No se permite la construcción de caneyes, carpas o quioscos en áreas exteriores de las edificaciones vivienda.

Artículo 555: Los espacios ociosos en las ciudades donde proceda a la construcción de bazares o sitios de venta de manera concentrada, cumplirán con las normas higiénico-sanitarias y de diseño establecidas, que serán sometidas a la aprobación de los correspondientes Consejos de la Administración Municipales como una opción adicional para el ejercicio del TPCP.

Artículo 556: Se estudiará la utilización de los locales ociosos o subutilizados que se puedan convertir en servicios a la población mediante arrendamiento a los TPCP cumpliendo estrictamente las regulaciones que se establezcan previo análisis y aprobación de los correspondientes Consejos de la Administración Municipal (CAM).

Artículo 557: La oferta de servicio ambulatorio no requerirá tramitación en las Direcciones Municipales de Planificación Física considerando que no ocupará espacio fijo.

Artículo 558: Las actividades de trabajo por cuenta propia que generan contaminación (lavado de vehículos, crianza de cerdo, caballerizas, etcétera) deberán tener las consultas de los organismos rectores correspondientes, a fin de evitar afectaciones por contaminación del agua, los suelos o el aire las cuales se realizarán por las instancias de Planificación Física.

Artículo 559: Las actividades que no implican acciones constructivas, pero que pretendan ocupar área o espacio público, deben contar previamente con autorización de uso de suelo, la que se tramitará en la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 560: En ningún caso el hecho de que se otorgue una licencia para ejercer el trabajo por cuenta propia da derecho a que se autorice construcción alguna para ejercerla, por lo que será de obligatoria aplicación las regulaciones, normas y disposiciones que al respecto están vigentes.

Artículo 561: Para la ubicación de servicios por cuenta propia se preferirán las arterias peatonales o semipeatonales y las posiciones esquineras.

Artículo 562: Se admite la inclusión de servicios en unidades edificatorias rescatadas en habitaciones con frente a las vías en forma de accesorias. Siempre que ello no implique eliminar o picar rejas para cumplir tal función.

SECCIÓN SEGUNDA: Sobre el régimen urbanístico del suelo.

Artículo 563: La Clasificación y Calificación del suelo del Municipio de Caibarién está encaminada a instrumentar los mecanismos de protección

de éste como recurso no renovable, al mismo tiempo que regula el nivel de actuación urbanística permitido en él.

Artículo 564: La Clasificación y Calificación del municipio se realizó atendiendo a las características físico-espaciales, tomando como puntos de análisis las características paisajísticas, funcionales y sociales del mismo; quedando estructurado en 4 zonas:

Artículo 565:

- **Zona Centro.**
 - Cambaito – Marcelo Salado – Texico – Caibarién.
- **Zona Sur.**
 - Dolores – Guajabana – Rojas.
- **Zona Este.**
 - Refugio – La Perla – Mujica.

• **Zona Cayería Norte.**

Artículo 566: La Clasificación del suelo define el régimen urbanístico del mismo en el territorio.

Artículo 567: Calificación del suelo define los destinos y uso en el suelo No Urbanizable y en los suelos Urbanizados y Urbanizables define los usos.

Artículo 568: Atendiendo al grado y modo de intervención y al uso y destino de los suelos, se clasifican y califican las zonas agrupadas en el Artículo 3 de la siguiente forma:

- **Zona Centro:**
 - **Clasifica** como suelo no urbanizable ordinario, a excepción de las áreas donde se ubica las canteras de Sierrezuela y el Jején de yacimiento de caliza y la una franja costera, clasificando como no urbanizables comprometidos.
 - **Califica** como área de desarrollo de la agricultura cañera y de cultivos varios, siempre que se tenga en cuenta una adecuada atención agrotécnica de los cultivos y los suelos, incluyendo el drenaje y el suministro de fertilizante para garantizar la conservación. Para la franja costera será proteger el área para la flora y fauna, además de lograr un equilibrio ecológico, así como el uso turístico, de forma convenida.

- **Mantener** la limpieza de los cursos superficiales y -zanjas de drenajes evitando su obstrucción.
- **Zona Sur:**
 - **Clasifica** como suelo no urbanizable ordinario.
 - **Califica** como área para el desarrollo de la agricultura cañera y de cultivos varios y en menor escala la producción pecuaria.
 - **Proteger** los valores arqueológicos de la Loma de Guajabana, Paisajístico y ambiental del Palmar de Araña.
 - **Prohibido** realizar cualquier acción que obstruya los canales de drenajes existentes para evitar el exceso de humedad en el suelo.
 - **Prohibido** la perforación de pozos en la cueca subterránea existente a lo largo de esa zona sin la debida autorización de la Dirección Provincial de Recursos Hidráulicos y de la Dirección Municipal de Planificación Física.
 - **Prohibido** todo tipo de acciones que pudieran contaminar las aguas subterráneas de la Cuenca Caibarién – Sagua la Chica en dicho lugar.
 - **Cumplir** lo establecido en la Ley Número 2 de Monumentos Nacionales y Locales respecto a la Loma de Guajabana y Palmar de Araña. Toda acción a realizar en estas áreas contarán con la aprobación de la Delegación de Patrimonio, CITMA y la Dirección Municipal de Planificación Física.
- **Zona Este:**
 - **Clasifica** como suelo no urbanizable ordinario, excepto la franja costera que clasifica como suelo no urbanizable comprometido.
 - **Califica** como área para el desarrollo de la producción cañera y la pecuaria (ganado vacuno). Para la franja costera será proteger el área para la flora y fauna, además de lograr un equilibrio ecológico.
 - **Prohibido** realizar cualquier acción que obstruya los canales de drenajes existentes para evitar el exceso de humedad en el suelo.
 - Esta zona quedará regulada de acuerdo a lo establecido a la Ley 212 referente a la Gestión de la Zona Costera.
- **Zona Cayería Norte:**
 - **Clasifica** como suelo no urbanizable comprometido.
 - **Califica** como área de protección forestal y de la flora y fauna en general. Se encuentran tres áreas urbanizadas en función del desarrollo turístico en Cayo Las Brujas, Cayo Ensenachos y Cayo Santa María.
- Esta zona quedará regulada de acuerdo a lo establecido a la Ley 212 referente a la Gestión de la Zona Costera.
- Toda acción a realizar en la zona deberá contar con la evaluación y aprobación del CITMA, Instituto de Oceanología, Instituto de Planificación Física (DPPF – Dirección Municipal de Planificación Física).

CAPÍTULO No. 4: REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL Y URBANA PARA EL USO RESIDENCIAL.

Artículo 569: El territorio se dividirá en zonas según la tipología urbanística predominante las que contarán con regulaciones propias y específicas para cada lugar, las cuales quedan definidas de la siguiente forma:

- **Zona Centro Histórico y de Servicios.**
- **Zona de Residencial de Alto Valor.**
- **Zona Residencial Intermedio.**
 - ✓ Reparto Ciudad Pesquera.
 - ✓ Reparto Mar Azul.
 - ✓ Franja de Este a Oeste de la Ciudad (entre Malecon y Van Troi I, excluyendo el C.H.U.)
 - ✓ Carretera Remedios – Caibarién, hasta Calle C.
- **Zona Residencial Precaria.**
 - ✓ Las Varas
 - ✓ West Indians
- **Zona Residencial de edificios Multifamiliares.**
 - ✓ Reparto Van Troi I.
 - ✓ Reparto Van Troi II.
- **Zona Residencial Periférico.**
 - ✓ Reparto Las Torres.
 - ✓ Batey Marcelo Salado
 - ✓ La Picadora (camino a Rojas)
- **Zona de Nuevo Desarrollo.**
 - ✓ Sur del Reparto Van Troi II.
- **Zona de Producción.**
 - ✓ Suroeste de la Ciudad
- **Zona de Espacios Públicos y Áreas verdes.**
 - ✓ Zona de Parque I: Zoológico, Vivero y Arboledas.
 - ✓ Zona de Parque II: Estadio de Beisbol y Áreas Deportivas.

Zona Centro Histórico Urbano y de Servicios.

Artículo 570: Caracterización.

Forma parte del centro de la ciudad donde la tipología urbanística predominante es la II, ocupada con arquitectura doméstica del siglo XX con existencia de la vivienda medianera en una planta y tipología arquitectónica II, con presencia de elementos decorativos en fachadas e interiores, además la presencia de patios interiores como elemento de valor ambiental de la ciudad, existiendo edificaciones coloniales con diferentes usos. Las manzanas son cerradas, conformando una retícula ortogonal, existiendo edificaciones esquineras, se puede apreciar la acera y el portal público, como elemento jerarquizador de la ciudad. Las calles con secciones variables entre 6.00 y 8.00 m. este sector como facilidad urbanística cuenta con una red vial, abasto de agua y de electricidad.

Se permitirán acciones constructivas de conservación, reconstrucción y reparación como las de mayor prioridad, delegándose a un segundo plano las de mantenimiento y reparación.

La acción urbanística de prioridad que requiere el sector es la restauración.

Artículo 571: Régimen de Uso.

Se regula para este sector como acción Urbanística y Constructivas la CONSERVACIÓN y la RESTAURACIÓN.

Artículo 572: Acciones Urbanísticas y Constructivas.

Para este sector se define como acción Urbanística la Rehabilitación y como acciones constructivas la Restauración y Rehabilitación, previa valoración de la Dirección Municipal de Planificación Física y la DPPF. La demolición se realizará de forma puntual.

Calidad del medio ambiente.

Responsabilidad ambiental.

Artículo 573: Es aquella que debe tener los pobladores para que el ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio

ambiente natural, más allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación, preservando la integridad y el carácter de los componentes del asentamiento para el mayor beneficio de la población.

Equidad social.

Artículo 574: El medio ambiente construido debe satisfacer en su marco conceptual las necesidades básicas de la población y reflejar la diversidad compositiva de la sociedad dentro del sistema de igualdad de la misma.

Paisaje de verde urbano.

Artículo 575: Se incentivará el uso de plantas tradicionales (jardines y frutales) cuyas características no afecten la infraestructura vial y técnica además de facilitar su crecimiento y mantenimiento.

Artículo 576: Cumplir con lo que se regula en el Capítulo No 2, Artículos 69 y 70, de estas regulaciones urbanas.

Organización de la zona que garantice la protección del aire.

Artículo 577: La ubicación de los puntos para el depósito transitorio de residuales sólidos deberá cumplir lo que se establece en el Capítulo No 2. Artículos del 28 al 35.

Organización de la zona con métodos y medios de lucha contra los procesos nocivos.

Artículo 578: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo No 2 Artículos del 36 al 43.

Redes de acueducto, alcantarillado y red pluvial.

Artículo 579: Respetar lo estipulado en el Capítulo No 2 Artículos del 109 al 125.

Red vial.

Artículo 580: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento Capítulo No 2 (infraestructura, Red vial; Artículos del 89 al 103).

Artículo 581: No se podrá modificar el trazado vial existente, así como la colocación de rótulos en cada vía.

Artículo 582: Sobre el control de tránsito vial:

- a. Se establecerá un control obligatorio estricto sobre los medios de transporte y carga pesada dentro del Centro Histórico, regulando los recorridos y el parqueo de los mismos.
- b. No se permite a los vehículos dañar el medio ambiente urbano en cuanto a escapes de gases, ruidos, etc.

Red eléctrica.

Artículo 583: Se establece lo que es mencionado en las Regulaciones Generales (Capítulo No 2), para las fajas de protección de redes eléctricas. (ver subíndice Infraestructura, Red eléctrica; Artículos del 127 al 138).

Redes telefónicas.

Artículo 584: Se establece sobre fajas de protección, cruces aéreos y soterrados telefónicos, lo establecido en el Capítulo No 2 del presente documento. (subíndice Infraestructura, Red telefónica; Artículos 139 al 145).

Prevención del delito.

Artículo 585: Toda intervención en las áreas exteriores dentro de la zona, deben de garantizar una adecuada iluminación y mantenimiento periódico de sus áreas verdes, espacios públicos, mobiliario y elementos delimitadores.

Aprovechamiento de los recursos locales y reciclaje.

Artículo 586: En la construcción se fomentará el reciclaje de materiales propios de la misma y el uso de otros elementos constructivos reciclados.

Artículo 587: Para reducir adicionalmente el efecto sobre el medio ambiente, se promoverá la recolección de materiales de cualquier índole que pudieran ser reciclados.

Elementos arquitectónicos.

Artículo 588: Se construirán y preservarán los elementos arquitectónicos que permitan disminuir la carga solar sobre los espacios habitables tales como son aleros, persianas, portales entre otros. Se promoverá su uso en obras nuevas.

Ventilación cruzada e iluminación natural.

Artículo 589: Para garantizar una buena iluminación y ventilación dentro de la zona, nos referiremos a lo estipulado en este documento Capítulo No 2, (Artículos 158 y 162).

Energías alternativas.

Artículo 590: Se estimularán métodos alternativos de generación y distribución de energía.

Diseño de microclimas.

Artículo 591: Se favorecerán aquellos diseños que armonicen con elementos naturales y arquitectónicos para hacer uso de las brisas y reducir la incidencia solar.

Huertos y agricultura urbana.

Artículo 592: Se establece lo que es mencionado en las Regulaciones Generales (Capítulo No 2), para la agricultura urbana. (ver Artículos del 164 al 169).

Protección y preservación patrimonial.

Artículo 593: Se cumplirá lo establecido en el Capítulo 2 del Artículo 171 al 200.

Artículo 594: Dentro de los límites definidos dentro del Centro Histórico Urbano, toda acción urbanística o de tipo constructivo deberá garantizar la protección de la imagen urbana tradicional, respetando los valores que la caracteriza y eliminando aquellos factores que puedan contribuir a su degradación.

Artículo 595: Las edificaciones clasificadas con Grado de Protección I y II tanto las localizadas en el Centro Histórico Urbano como en el resto de la ciudad, estarán sujetas a:

- a. Toda edificación clasificada con el Grado de Protección I deberá realizar funciones de carácter social, preferentemente servicios e instalaciones a nivel de ciudad, acordes a su importancia y jerarquía.
- b. Será obligatoria la conservación integral de las edificaciones clasificadas de Grado de Protección I permitiéndose solo intervenciones de conservación (mantenimientos y consolidación) y restauración en dependencia del estado constructivo, quedando sujetas estas obras a la aprobación de la Comisión de Monumentos.
- c. Las edificaciones clasificadas con Grado de Protección II podrán destinarse a servicios medios y superiores u otras funciones acordes a su tipología. En el caso específico de aquellas localizadas en la antigua Zona Portuaria se prioriza la función social, aunque algunas edificaciones permanezcan con los usos originales (almacenaje).
- d. Se permiten en la edificaciones clasificadas con Grado de Protección II acciones de conservación (mantenimiento y conservación) y rehabilitación.
- e. Se considera incompatible y por tanto sujeto a reubicación, el uso productivo con Grado de Protección I y II (excepto las definidas para este uso en la antigua Zona Portuaria).

Se cumplirá lo establecido en la sección segunda en el Capítulo 2 de las presentes regulaciones, específicamente para lo indicado en el Artículo 210 inicio (1) y (2) para los bienes de Primer y Segundo Grado de Protección. (Ver Anexo Listado de inmuebles y sitios de interés patrimonial con su grado de protección).

Estructura de la manzana.

Dimensión y forma de las manzanas.

Artículo 596: No se permiten acciones de transformación que desvirtúen el carácter regular e irregular, de formas semicompactas y

dimensiones variables. En tal sentido deben respetarse las secciones viales de la zona.

Artículo 597: Se mantendrá la ortogonalidad de la manzana incluyendo los chaflanes existentes en las edificaciones.

Coefficiente de ocupación y utilización en la manzana.

Artículo 598: El coeficiente de ocupación del suelo (COS) será de 0.30 y el coeficiente de utilización (CUS) estará en 0.30. Superficie edificada promedio: 76 m²

Disposición de la edificación en la parcela.

Parcela Mínima y Máxima.

Artículo 599: El tamaño máximo y mínimo de las nuevas parcelas serán de (10.0 x 20.0 mts), con forma rectangular.

Artículo 600: Las parcelas serán semicompactas respetando una superficie descubierta mínima de un 33% de su área total.

Artículo 601: Se establecen los siguientes requerimientos para las parcelas y solares yermos a entregar para la construcción de viviendas por esfuerzo propio de la población:

- a. En suelo urbanizable las parcelas tendrán una dimensión entre 80 m² y 150 m².
- b. En suelo urbanizado las dimensiones de las parcelas estarán en dependencia de la tipología urbanística de la zona, variando en cuanto a forma y dimensiones. En los casos en que las parcelas y solares yermos disponibles sobrepasen los 150 m² serán entregados a más de una persona, con preferencia a la construcción de viviendas dúplex, biplantas, pareadas, u otra tipología que garantice racionalidad en la ocupación y uso del suelo.

Dimensionamiento y características del espacio libre de la parcela.

Artículo 602: Las dimensiones de las parcelas serán variables de acuerdo a los límites de propiedad y topología constructiva a emplear.

Artículo 603: El espacio libre en el interior de las parcelas, es la superficie descubierta, en este caso a partir de jardines, áreas verdes y aceras que rodean las viviendas.

Alineación de las edificaciones.

Primera y segunda línea de fachada.

Artículo 604: Se mantendrá la alineación predominante en la cuadra.

Artículo 605: Se respetará el régimen de medianería imperante en el sector.

Artículo 606: Se cumplirá con lo estipulado en el Capítulo 3, Artículo 100 de las presentes regulaciones.

Artículo 607: Se mantendrá el puntal libre predominante en la cuadra.

Artículo 608: En las intervenciones de fachada no se permitirá modificar las dimensiones, proporciones y ritmos de los vanos.

Artículo 609: El ancho mínimo de fachada será de 3.50mts para todos los casos.

Tipos y elementos de la fachada.

Artículo 610: Se prohíbe todo tipo de alteración de fachadas y cubiertas en las edificaciones construidas en formas de tiras continuas, que puedan traer alteraciones formales y que afecten la unidad estructural del conjunto.

Artículo 611: Se prohíbe la eliminación parcial o total de elementos de diseño (pretiles, pilastras, recuadros, puertas, ventas, rejas) que sean componentes originales o no, de ser necesario retirarlos se aprobará por la Dirección Municipal de Planificación Física y la comisión municipal de monumentos.

Artículo 612: Se prohíbe la adición de vanos o elementos decorativos en las fachadas que provoquen alteraciones estructurales o la pérdida de valores arquitectónicos.

Artículo 613: Se autoriza el uso de rejas siempre que se integren a las características de la edificación y al entorno.

Cercados.

Artículo 614: Los elementos comunes, generales o limitados que se refieren en el Artículo 88 Capítulo VI. De la Ley N° 65, “Ley General de la Vivienda” se mantendrán en condominio y no podrán ser objetos de la acción de división de la comunidad, mediante cercas, bardas u otras, según lo establecido en el Artículo 91 de la mencionada ley.

Franja de jardín.

Artículo 615: No se permitirá la creación de áreas de jardines en este sector.

Portales.

Artículo 616: No se permite el cierre parcial o total de portales de uso público.

Artículo 617: Se mantendrán y recuperarán los portales de uso público existentes.

Artículo 618: La condicional de portal público será mantenida para las nuevas edificaciones que puedan construirse en aquellas partes de la zona donde predomine esta condicional.

Artículo 619: Las alturas máximas o mínimas, estarán dadas por el tipo de tecnología constructiva que será empleada, siempre respetando lo estipulado en el Artículos de 350 al 355 de este documento.

Artículo 620: Se respetará el ancho de la acera y de la faja de rodamiento en cada una de las calles existentes, incluso en su prolongación. Los contenes serán con una altura no menor de 0.20 m.

Artículo 621: Solo se permite la ubicación o colocación en parterres de elementos de señalización del tránsito, postes del alumbrado público y otras instalaciones de las redes energéticas y de comunicación.

Artículo 622: Respetar las indicaciones mencionadas en el Capítulo 2, Artículos 349 y 365 de estas regulaciones, con respecto a los salientes permitidos en este sector.

Artículo 623: Se permitirá la construcción de entresijos de forma puntual, previa valoración y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física y UMIV.

Artículo 624: Se permite la construcción de garajes ocupando parte de la vivienda y nunca afectando a áreas de portal, condicional de medianería y/o la imagen o perfil de la cuadra.

Artículo 625: La altura de las edificaciones estará en dependencia del puntal libre predominante en la zona, considerándose una altura mínima de 3.00mts y máxima de 6.00mts.

Artículo 626: Las escaleras se ubicaran hacia el interior de las edificaciones no ocupando espacio en los portales ni construyendo elementos salientes.

Artículo 627: Se prohíbe todo tipo de acción constructiva que varíe las características tipológicas originales de las viviendas predominantes en el sector.

Balcones.

Artículo 628: No se permite el cierre o ampliación de los balcones.

Artículo 629: Los balcones tendrán vuelo inferior de 1.00 m. se cumplirá además las siguientes condiciones:

- a. El vuelo será de 0.20 m menor que la acera.
- b. No se permite la colocación de antenas, tanques de agua y otros objetos visibles desde el exterior, o que ofrezcan algún tipo de peligro.

Terrazas.

Artículo 630: No se permite la ampliación en terrazas descubiertas.

Artículo 631: Se permite el cierre de terrazas techadas en edificaciones, siempre que se realicen con elementos transparentes o traslúcidos que cubran el vano y que garanticen la ventilación del área cerrada.

Artículo 632: No se permite la colocación de antenas, tanque de agua u otros objetos en terrazas.

Marquesina.

Artículo 633: Se permite el uso de marquesinas siempre y cuando cumpla las siguientes las condiciones descritas en los Artículos del 379 al 381 del Capítulo 2 de las presentes regulaciones.

Aspectos técnicos constructivos.

Artículo 634: Las edificaciones que se encuentren ubicadas dentro del centro histórico urbano están clasificadas según el Decreto 55 del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros del 29 de noviembre de 1979 en su capítulo VIII, Artículo 39, en distintos tipos de Grados de Protección, para cualquier acción constructiva se requiere de la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física y de la Comisión Municipal de Monumentos.

Artículo 635: Las acciones constructivas que se aprueben en esta zona se realizarán manteniendo el vínculo con las edificaciones colindantes, utilizando la medianería y las paredes contiguas, para mantener la compacidad de la manzana.

Artículo 636: Se autorizan las divisiones de inmuebles siempre y cuando no se modifiquen las tipologías arquitectónicas, aprobándose las variantes factibles por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 637: Los cambios de usos de locales para viviendas serán analizados casuísticamente y aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 638: Los materiales de construcción autorizados en el Centro Histórico Urbano son los siguientes:

- a. En paredes: serán de ladrillos, bloques, o elementos semiprefabricados y prefabricados.
- b. En cubierta: losa de hormigón, tejas de barro, criollas o francesas, elementos semiprefabricados y prefabricado.
- c. En pisos: granito, mosaicos, cementos o losas prefabricadas.
- d. Se podrán utilizar otros materiales que por su calidad y estética lo permitan.

Artículo 639: Se prohíben las paredes de madera, cartón, yaguas, tablas de palma y desechos en general.

Artículo 640: Se mantendrá una separación mínima de 1.00m en pasillos laterales.

Artículo 641: Es obligatorio ejecutar mantenimientos sistemáticos de las edificaciones y las redes técnicas (acueducto, alcantarillado, drenaje y comunicaciones).

Artículo 642: Se permite la construcción de escaleras para acceso a plantas superiores en las edificaciones, siempre que se cumpla lo establecido en el Artículo 489 de las Regulaciones Generales.

Artículo 643: El ancho mínimo de fachada será de 6.00mts para todos los casos.

Artículo 644: Por pertenecer este lugar a la Zona Secundaria de Riesgo se debe respetar el Artículo 1 035 del Capítulo 3 de las presentes regulaciones.

Artículo 645: El Centro Histórico Urbano se considera como conjunto de gran interés dentro del Catálogo Urbanístico de la ciudad, se definen además 3 subconjuntos de importancia (la antigua zona portuaria, calle 6, parque y su entorno) y un total de 26 bienes aislados, los que de acuerdo a sus valores están sometidos a disposiciones especiales.

Artículo 646: A los defectos de estas regulaciones el Centro Histórico se divide en dos zonas denominadas: Zona de Valor I y Zona de Valor II.

Zona de Valor I: Posee mayor grado de uniformidad y de conservación, comprende los alrededores de la plaza, donde se situaron desde la fundación los edificios más representativos de la Ciudad.

Zona de Valor II: No llega a reunir los requisitos de la primera, en ella existe un mayor número de las transformaciones irreversibles, además de poseer un estado de conservación inferior, a pesar de ello requiere de control los mismos requisitos de la zona I.

Imagen urbana y arquitectónica.

Artículo 647: Se cumplirá con lo establecido en los Artículos del 494 al 560 del Capítulo 2 de las presentes regulaciones.

Demoliciones.

Artículo 648: Antes de declarar una edificación en estado ruinoso cumplirá con los Artículos 538 al 539 en este documento en el Capítulo No 2.

Carteles y señalizaciones.

Artículo 649: Se admitirá la colocación de dos señalizaciones de orientación, una hacia la vía y otra de carácter peatonal, pero estará dispuesta de forma paralela a la segunda línea de fachada y en contacto con esta.

Artículo 650: Cumplir con lo establecido en los Artículos del 550 al 578 del Capítulo 2 de las regulaciones generales de este documento.

Artículo 651: La colocación de señalizaciones, lumínicos, etc. Tendrán que integrarse de acuerdo a las características de la zona y la obra en cuestión teniendo en cuenta lo provisto en Decreto Ley número 55 de la Ley número 2 de los monumentos nacionales y locales, previa aprobación de la Comisión Provincial de Patrimonio y la Dirección Municipal de Planificación Física. Se prohíbe el uso de supergráficas dentro de esta área.

Mobiliario urbano.

Elementos de delimitación.

Artículo 652: Cumplir con lo establecido en el Capítulo No 2, Artículo 602, reflejado en este documento.

Elementos higiene pública.

Artículo 653: Se permite la colocación de cestos fijos, ligeros y de fácil manipulación y limpieza, fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

Kioscos, Buzones y teléfonos públicos.

Artículo 654: En los espacios libres se permitirá la colocación de kioscos, ligeros y desmontables, que sean para la venta de productos culturales y otros servicios, dentro del proyecto integral coherente. Esto será analizado casuísticamente y siempre mediante el análisis previo y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Servicio del trabajo por cuenta propia.

Artículo 655: Cumplir lo establecido en los Artículos del 634 al 646 del capítulo 2.

Zona de Residencial de Alto Valor.

Artículo 656: No se permitirán las construcciones de nuevas viviendas, ampliaciones, ni remodelaciones de las existentes, solo mantenimientos y reparaciones mínimas, hasta tanto se efectuó la reubicación hacia otras zonas de la ciudad.

Artículo 657: No se permiten las transferencias de solares entre particulares y de estatales a particulares.

Artículo 658: No se permiten divisiones ni unificaciones de viviendas para este sector.

Para el caso de las nuevas viviendas que se construyan de frente al futuro vial del Paseo de Martí.

Artículo 659: Se aprueba para este sector el régimen de medianería imperante en la zona central de la ciudad.

Artículo 660: Se podrán alcanzar hasta tres niveles de altura.

Artículo 661: Se prohíbe el empleo en la cubierta de asbesto cemento o zinc.

Medio Ambiente.

Artículo 662: Es aplicable todo lo regulado para la franja de protección de costas establecido en el Decreto Ley 212 “Ley de Gestión de la Zona Costera”.

Zona Residencial Intermedio.

Artículo 663: Régimen de Uso.

Quedan aprobados para este sector el uso residencial y de servicios. Será convenido el uso productivo y la Agricultura Urbana.

Artículo 664: Acciones Urbanísticas y Constructivas.

Se regula para esta zona como acción urbanística y constructiva la RECONSTRUCCION.

Conservación del medio ambiente.

Responsabilidad ambiental.

Artículo 665: Es aquella que debe tener los pobladores para que el ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, más allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación, preservando la integridad y el carácter de los componentes del asentamiento para el mayor beneficio de la población.

Equidad social.

Artículo 666: El medio ambiente construido debe satisfacer en su marco conceptual las necesidades básicas de la población y reflejar la diversidad compositiva de la sociedad dentro del sistema de igualdad de la misma.

Paisaje de verde urbano.

Artículo 667: Se incentivará el uso de plantas tradicionales (jardines y frutales) cuyas características no afecten la infraestructura vial y técnica además de facilitar su crecimiento y mantenimiento.

Artículo 668: Cumplir con lo que se regula en el Capítulo N° 2, Artículo 69 y 70, de estas regulaciones urbanas.

Red vial.

Artículo 669: Se permite la circulación y parqueo temporal de vehículos pesos en función de la carga y descarga en aquellos lugares que así procedan.

Redes telefónicas.

Artículo 670: Para las rutas que presente arboles dentro de la faja de protección (1.50mts) deberán en el mejor de los casos debe ser sustituido por otro más idóneo, de lo contrario, podarlos de manera que exista una separación mínima de 2.00mts entre los conductores y las

ramas superiores, la poda deberá dar forma cónica con el vértice hacia arriba de la copa del árbol.

Artículo 671: Se establece como línea de propiedad del poste 0.50mts y el lado interno del contén de las aceras y el lado más próximo del poste será de 0.25mts como mínimo.

Prevención del delito.

Artículo 672: Toda intervención en las áreas exteriores dentro de la zona, deben de garantizar una adecuada iluminación y mantenimiento periódico de sus áreas verdes, espacios públicos, mobiliario y elementos delimitadores.

Aprovechamiento de los recursos locales y reciclaje.

Artículo 673: En la construcción se fomentará el reciclaje de materiales propios de la misma y el uso de otros elementos constructivos reciclados.

Artículo 674: Para reducir adicionalmente el efecto sobre el medio ambiente, se promoverá la recolección de materiales de cualquier índole que pudieran ser reciclados.

Elementos arquitectónicos.

Artículo 675: Se construirán y preservarán los elementos arquitectónicos que permitan disminuir la carga solar sobre los espacios habitables tales como son aleros, persianas, portales entre otros. Se promoverá su uso en obras nuevas.

Energías alternativas.

Artículo 676: Se estimularán métodos alternativos de generación y distribución de energía.

Diseño de microclimas.

Artículo 677: Se favorecerán aquellos diseños que armonicen con elementos naturales y arquitectónicos para hacer uso de las brisas y reducir la incidencia solar.

Estructura de la manzana.

Dimensión y forma de las manzanas.

Artículo 678: No se permiten acciones de transformación que desvirtúen el carácter regular e irregular, de formas semicompactas y dimensiones variables. En tal sentido deben respetarse las secciones viales de la zona.

Coefficiente de ocupación y utilización en la manzana.

Artículo 679: El coeficiente de ocupación del suelo (COS) será de 0.40 y el coeficiente de utilización (CUS) estará en 0.40. Superficie edificada promedio: 40 m².

Disposición de la edificación en la parcela.

Parcela mínima y máxima.

Artículo 680: El tamaño máximo y mínimo de las nuevas parcelas serán de (10.00 X 20.00mts), con forma rectangular.

Artículo 681: Las parcelas serán semicompactas respetando una superficie descubierta mínima de un 33% de su área total.

Dimensionamiento y características del espacio libre de la parcela.

Artículo 682: Las dimensiones de las parcelas serán variables de acuerdo a los límites de propiedad y topología constructiva a emplear.

Artículo 683: El espacio libre en el interior de las parcelas, es la superficie descubierta, en este caso a partir de jardines, áreas verdes y aceras que rodean las viviendas.

Alineación de las edificaciones.

Primera y segunda línea de fachada.

Artículo 684: Se permite el uso y el retiro de fachadas o construcción de al menos una crujía en ampliaciones de inmuebles y en obras nuevas, se normarán los niveles de crujías y puntales de dicho retranqueos.

Artículo 685: Las nuevas edificaciones y/o remodelaciones de las existentes tendrán que mantener la alineación predominante en la cuadra.

Artículo 686: Se respetará la franja de jardín predominante en la cuadra.

Artículo 687: No se permitirá la pavimentación del área del jardín existente frente a las fachadas principales. Solo se admitirá al fondo de los patios de las viviendas. este artículo se cumplirá para las viviendas que se encuentren frente a vías y las que se encuentran con el frente al interior de la manzana.

Artículo 688: Se mantendrá la alineación predominante en la cuadra.

Artículo 689: Se respetará el régimen de medianería imperante en la zona.

Artículo 690: Se admite un puntal mínimo de 2.40 mts, adecuándose a las características de cada vía.

Artículo 691: En las intervenciones de fachada no se permitirá modificar las dimensiones, proporciones y ritmos de los vanos.

Artículo 692: Las nuevas edificaciones y/o reconstrucciones tendrán que mantener la alineación predominante en la cuadra.

Artículo 693: No se permitirán nuevas construcciones y/o remodelaciones de las existentes que no cuenten con fachada principal que no sea de frente a la vía.

Artículo 694: Para el caso de las viviendas localizadas a lo largo de la calle 14, estará restringido el empleo de planchas de asbesto cemento o zinc a partir de la segunda crujía, con vista e evitar visuales indeseables en esta vía

Tipos y elementos de la fachada.

Cercados.

Artículo 695: Los elementos comunes, generales o limitados que se refieren en el Artículo 88 Capítulo VI. De la Ley N° 65, "Ley General de la Vivienda" se mantendrán en condominio y no podrán ser objetos de la acción de división de la comunidad, mediante cercas, bardas u otras, según lo establecido en el Artículo 91 de la mencionada ley.

Artículo 696: Para la construcción de cercas en este sector, se requiere en cualquier circunstancia, de la autorización correspondiente emitida por la Dirección Municipal de Planificación Física (D.M.P.F),

según corresponde de acuerdo a la magnitud, ubicación o características de las áreas a cercar.

Artículo 697: Se permite el cercado de las parcelas localizadas en el Reparto Marcelo Salado (manzana limitada por las ave 11 y 13 y las calles 22 y 24).

Franja de jardín.

Artículo 698: Deben conservarse las franjas de jardines existentes. Se mantendrá la condicional de jardín frontal con una profundidad mínima de 1.00m, adecuándose en cada caso a las condicionales específicas de cada calle

Artículo 699: Se permite el cercado para delimitar las áreas exteriores de la parcela con una altura entre 0.80m y 1.00m, en: frente y laterales hasta segunda línea de fabricación, los materiales a utilizar se ajustarán al predominante en la cuadra.

Portales.

Artículo 700: Se permitirá el cierre de los portales con rejas, siempre y cuando predomine con esta condicional, siempre y cuando no sea público y previa valoración de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 701: Se permite el uso de portales y medios portales de carácter privado con un ancho mínimo de 1.20m, adaptándose en cada caso a las condicionales específicas de cada calle.

Artículo 702: Es de alta obligación la construcción de portales en obras nuevas o de remodelación, cuando la cuadra presenta dicha condicional. Los portales serán corridos y medio portal así sea el caso, con el ancho, ritmo de columnas y puntal predominante en la cuadra.

Artículo 703: Las alturas máximas o mínimas, estarán dadas por el tipo de tecnología constructiva que será empleada.

Artículo 704: Se respetará el ancho de la acera y de la faja de rodamiento en cada una de las calles existentes, incluso en su prolongación. Los contenes serán con una altura no menor de 0.20 m.

Artículo 705: Solo se permite la ubicación o colocación en parterres de elementos de señalización del tránsito, postes del alumbrado público y otras instalaciones de las redes energéticas y de comunicación.

Artículo 706: La altura de las edificaciones estará en dependencia del puntal libre predominante en la zona, considerándose una altura mínima de 3.00mts y máxima de 6.00mts.

Artículo 707: Se prohíbe todo tipo de acción constructiva que varíe las características tipológicas originales de las viviendas predominantes en el sector.

Artículo 708: Se permite la construcción de garajes ocupando parte de la vivienda y nunca afectando a áreas de portal, condicional de medianería y/o la imagen o perfil de la cuadra.

Artículo 709: Se permitirá la construcción de entresijos de forma puntual, previa valoración y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 710: Se mantendrán y recuperarán los portales de uso público existentes.

Balcones.

Artículo 711: No se permite el cierre o ampliación de los balcones.

Artículo 712: Los balcones tendrán vuelo inferior de 1.00 m. se cumplirá además las siguientes condiciones:

- a) El vuelo será de 0.20 m menor que la acera.
- b) No se permite la colocación de antenas, tanques de agua y otros objetos visibles desde el exterior, o que ofrezcan algún tipo de peligro.

Terrazas.

Artículo 713: No se permite la ampliación en terrazas descubiertas.

Artículo 714: Se permite el cierre de terrazas techadas en edificaciones, siempre que se realicen con elementos transparentes o traslúcidos que cubran el vano y que garanticen la ventilación del área cerrada.

Artículo 715: No se permite la colocación de antenas, tanque de agua u otros objetos en terrazas.

Marquesina.

Artículo 716: Se permite el uso de marquesinas siempre y cuando cumpla las siguientes las condiciones descritas en los Artículos del 379 al 381 del Capítulo 2 de las presentes regulaciones.

Aspectos técnicos constructivos.

Artículo 717: Para las nuevas construcciones, reconstrucciones y ampliaciones se aprueban los siguientes materiales.

- a. En paredes: bloques, ladrillos, elementos prefabricados y semiprefabricados.
- b. En cubierta: losa de hormigón armado, tejas cerámicas y/o fibrocemento.
- c. En pisos: losa hidráulica, terrazo, cemento.

Artículo 718: Se mantendrá una separación mínima de 1.00m en pasillos laterales.

Artículo 719: El ancho mínimo de fachada será de 6.00m para todos los casos.

Artículo 720: Se permiten construcciones auxiliares como garajes y cuartos de desahogo, estos últimos deberán ubicarse al fondo de las parcelas y no podrán expresarse en fachadas.

Artículo 721: No se permitirán nuevas construcciones, remodelaciones y ampliaciones de las instalaciones productivas existentes que afianzan funciones incompatibles con dicha zona, especialmente las que provocan contaminación.

Artículo 722: No se permiten ampliaciones en segundas plantas de las viviendas situadas en el Reparto Marcelo Salado (manzana limitada por las ave 11 y 13 y las calles 22 y 24).

Artículo 723: Hacia el extremo Sureste se localiza el Chalet de McNamara (hoy Centro de Salud Mental) el que de acuerdo a sus valores ha sido incluido en el Catálogo Urbanístico de la ciudad estando sometido a disposiciones especiales.

Carteles y señalizaciones.

Artículo 724: Se admitirá la colocación de dos señalizaciones de orientación, una hacia la vía y otra de carácter peatonal, pero estará dispuesta de forma paralela a la segunda línea de fachada y en contacto con esta.

Elementos higiene pública.

Artículo 725: Se permite la colocación de cestos fijos, ligeros y de fácil manipulación y limpieza, fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

Kioscos, Buzones y teléfonos públicos.

Artículo 726: En los espacios libres se permitirá la colocación de kioscos, ligeros y desmontables, que sean para la venta de productos culturales y otros servicios, dentro del proyecto integral coherente. Esto será analizado casuísticamente y siempre mediante el análisis previo y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

REPARTO CIUDAD PESQUERA.

Acciones Urbanísticas y Constructivas.

Artículo 727: Se regula para esta zona como acción Urbanística y constructiva la conservación, ampliación y división.

Régimen de Uso.

Artículo 728: Los usos permitidos son el Residencial y de Servicios. Como uso convenido la Agricultura Urbana. Prohibido el uso Industrial.

Calidad del medio ambiente.

Responsabilidad ambiental.

Artículo 729: Es aquella que debe tener los pobladores para que el ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, más allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación, preservando la integridad y el carácter de los componentes del asentamiento para el mayor beneficio de la población.

Equidad social.

Artículo 730: El medio ambiente construido debe satisfacer en su marco conceptual las necesidades básicas de la población y reflejar la diversidad compositiva de la sociedad dentro del sistema de igualdad de la misma.

Paisaje de verde urbano.

Artículo 731: Se incentivará el uso de plantas tradicionales cuyas características no afecten la infraestructura vial y técnica además de facilitar su crecimiento y mantenimiento.

Prevención del delito.

Artículo 732: Toda intervención en las áreas exteriores dentro de la zona, deben de garantizar una adecuada iluminación y mantenimiento periódico de sus áreas verdes, espacios públicos, mobiliario y elementos delimitadores.

Aprovechamiento de los recursos locales y reciclaje.

Artículo 733: En la construcción se fomentará el reciclaje de materiales propios de la misma y el uso de otros elementos constructivos reciclados.

Artículo 734: Para reducir adicionalmente el efecto sobre el medio ambiente, se promoverá la recolección de materiales de cualquier índole que pudieran ser reciclados.

Elementos arquitectónicos.

Artículo 735: Se construirán y preservarán los elementos arquitectónicos que permitan disminuir la carga solar sobre los espacios habitables tales como son aleros, persianas, entre otros. Se promoverá su uso en obras nuevas.

Energías alternativas.

Artículo 736: Se estimularán métodos alternativos de generación y distribución de energía.

Diseño de microclimas.

Artículo 737: Se favorecerán aquellos diseños que armonicen con elementos naturales y arquitectónicos para hacer uso de las brisas y reducir la incidencia solar.

Estructura de la manzana.

Dimensión y forma de las manzanas.

Artículo 738: No se permiten acciones de transformación que desvirtúen el carácter regular e irregular, de formas semicompactas y dimensiones variables. En tal sentido deben respetarse las secciones viales de la zona.

Coefficiente de ocupación y utilización en la manzana.

Artículo 739: El coeficiente de ocupación del suelo (COS) será de 0.20 y el coeficiente de utilización (CUS) estará en 0.30. Superficie edificada promedio 70 m².

Disposición de la edificación en la parcela.

Artículo 740: El espacio libre en el interior de las parcelas, es la superficie descubierta, en este caso a partir de jardines, áreas verdes y aceras que rodean las viviendas.

Artículo 741: Se permitirá la inserción en las áreas libres existentes de instalaciones de servicios, deportivas y comerciales. No se permitirá la construcción de viviendas en estos espacios.

Artículo 742: Las parcelas serán semicompactas respetando una superficie descubierta mínima de un 33% de su área total.

Tipos y elementos de la fachada.

Franja de jardín.

Artículo 743: Deben conservarse las franjas de jardín existentes en el sector.

Artículo 744: No se permitirá la pavimentación del área del jardín existente frente a las fachadas principales. Solo se admitirá al fondo de los patios de las viviendas. este artículo se cumplirá para las viviendas

que se encuentren frente a vías y las que se encuentran con el frente al interior de la manzana.

Cercados.

Artículo 745: Los elementos comunes, generales o limitados que se refieren en el Artículo 88 Capítulo VI. De la Ley N° 65, “Ley General de la Vivienda” se mantendrán en condominio y no podrán ser objetos de la acción de división de la comunidad, mediante cercas, bardas u otras, según lo establecido en el Artículo 91 de la mencionada ley.

Artículo 746: Para la construcción de cercas en este sector, se requiere en cualquier circunstancia, de la autorización correspondiente emitida por la Dirección Municipal de Planificación Física (D.M.P.F), según corresponde de acuerdo a la magnitud, ubicación o características de las áreas a cercar.

Artículo 747: Se permite el cercado para delimitar las áreas exteriores de la parcela con una altura entre 0.80 m y 1.00 m, en los frentes y laterales, hasta la segunda línea de fabricación, los materiales a utilizar se ajustarán al predominante en área.

Artículo 748: Se conservarán las franjas de jardín, solo podrá pavimentarse en un 40% del área total.

Portales.

Artículo 749: Se permitirá el cierre de los portales con rejas, siempre que se cumpla con la condicional de transparencia siempre y cuando no sea público.

Artículo 750: Las alturas máximas o mínimas, estarán dadas por el tipo de tecnología constructiva que será empleada, siempre respetando lo estipulado en el Artículos de 350 al 355 de este documento.

Artículo 751: Se respetará el ancho de la acera y de la faja de rodamiento en cada una de las calles existentes, incluso en su prolongación. Los contenes serán con una altura no menor de 0.20 m.

Artículo 752: Se permite la construcción de parterre interior en aquellos sectores en los que exista.

Artículo 753: No se permitirá el cercado de parterres, la delimitación de estos con ladrillos, bloques, probetas de hormigón; o la colocación de

canteros, jardineras, bancos, vallas, murales, anuncios y otros elementos que modifiquen sus funciones, o se conviertan en riesgo y obstáculo a la circulación de peatones, o disminuyan la visibilidad entre estos y el tránsito de vehículos.

Artículo 754: Solo se permite la ubicación o colocación en parterres de elementos de señalización del tránsito, postes del alumbrado público y otras instalaciones de las redes energéticas y de comunicación.

Salientes.

Artículo 755: Los salientes se registrarán de acuerdo con las siguientes disposiciones:

- a. Según el orden de las calles a la cual se enfrente el edificio, no ocuparán en ningún caso más del 15% del ancho de la acera.
- b. No se permitirá en planta baja los salientes fuera de alineación.
- c. En los elementos decorativos de gran formato, el exceso sobre medidas fijadas (ver inicio a) será ubicado detrás de la alineación oficial, como entrada en el paramento del muro de fachada.
- d. Las puertas de tiendas, edificios públicos, garajes, viviendas etc. no abrirán hacia la calle.
- e. La colocación de puntales, caballetes, establecer barreras al paso, levantar el pavimento, hacer cortes u hoyos sin el permiso correspondientes no es permisible.

Balcones

Artículo 756: No se permite el cierre o ampliación de los balcones.

Artículo 757: Los balcones tendrán vuelo inferior de 1.00 m. se cumplirá además las siguientes condiciones:

- a. El vuelo será de 0.20 m menor que la acera.
- b. No se permite la colocación de antenas, tanques de agua y otros objetos visibles desde el exterior, o que ofrezcan algún tipo de peligro.

Terrazas.

Artículo 758: No se permite la ampliación en terrazas descubiertas.

Artículo 759: Se permite el cierre de terrazas techadas en edificaciones, siempre que se realicen con elementos transparentes o traslúcidos que cubran el vano y que garanticen la ventilación del área cerrada.

Artículo 760: No se permite la colocación de antenas, tanque de agua u otros objetos en terrazas.

Marquesina.

Artículo 761: Se permite el uso de marquesinas siempre y cuando cumpla las siguiente condiciones:

- a. Para enfatizar la entrada principal del inmueble.
- b. Cuando se proyecta sobre la acera, su saliente tendrá el ancho de ésta reducido en 0.20mts. En todos los casos, la altura del plano sobre el cual se encuentre una marquesina sobre el nivel del piso, no será menor de 2.50mts.
- c. Cuando proyecte sobre la acera su estructura podrá ser libre o sustentada por tensores superiores, sin apoyos verticales.
- d. Si la marquesina se proyecta sobre terrenos de propiedad privada, sí podrá tener apoyos verticales.
- e. No se permite construir, colocar equipos u otros elementos sobre las marquesinas.
- f. El desagüe de las marquesinas se canalizará a la vía pública por conductos por debajo de la acera.

Toldos.

Artículo 762: Se permitirá la colocación de toldos siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

- a. Si proyecta sobre la acera, su saliente máximo será el ancho de esta reducido 0.20 m y no tendrá apoyos sobre la misma.
- b. Los toldos que se coloquen en las fachadas deben de ser de material ligero. Según su forma estos pueden ser planos, semipiramidales, semiesféricos; y según su posición, verticales, inclinados u horizontales, pero siempre a partir de una altura libre de 2.50mts.

- c. Los toldos verticales que se coloquen en los portales, se colgarán por la parte interior de la primera línea de fachada y podrá llegar hasta el nivel de pavimento.
- d. Los mecanismos con que se sujeten o manipulen los toldos quedarán sobre una altura mínima de 2.00mts, a partir del nivel de piso terminado y hacia el interior de la edificación en que se coloquen, a fin de no molestar a los transeúntes.

Aspectos técnicos constructivos.

Características constructivas.

Artículo 763: Las edificaciones son aisladas de una y dos plantas (con predominio de una planta), estructuras de muros de cargas (hasta dos crujiás) y estructuras de esqueleto, cubiertas inclinadas a dos aguas.

Artículo 764: Se permiten las divisiones y unificaciones de viviendas de frente a fondo siempre que cumpla con los requisitos de habitabilidad y la superficie mínima establecida en la Ley No. 65 “Ley General de la Vivienda” y en su Resolución 11-06.

Tipología constructiva.

Artículo 765: Se permite la utilización de la tipología constructiva de la 1 a la 2 según las características del lugar de la intervención. (en los anexos desglosar las tipologías constructivas).

Materiales de construcción.

Artículo 766: Se permite la utilización de los materiales de construcción para construcciones expresadas en el Artículo 121, ampliaciones y reconstrucciones, se aprueban los siguientes materiales con predominio de los tradicionales:

- a. En paredes: Bloques, ladrillos, elementos semiprefabricados y prefabricados.
- b. En techos: Losas de hormigón armado.
- c. En Pisos: Losa hidráulica, terrazo integral o por piezas, gres cerámico, porcelanato u otros materiales cuya estética armonice con el entorno.

Artículo 767: No se permitirá la utilización de enchapes ni repellos rústicos en la fachada principal de las edificaciones.

Artículo 768: Para nuevas instalaciones de servicios se permitirá el uso tanto de materiales convencionales como de nuevas tecnologías.

Artículo 769: No se permiten las paredes de madera, cartón, yagua, tablas de palma y desechos en general.

Superficie mínima de una vivienda.

Artículo 770: Se respetará la superficie mínima establecida por la Ley del sistema de la vivienda de 45 m², de superficie útil para viviendas de un dormitorio y hasta 64 m² para viviendas de tres dormitorios.

Tipos de cubiertas.

Artículo 771: En obras nuevas se permitirán cubiertas planas y/o inclinadas, en casos excepcionales cubiertas de superficies curvas.

Cubiertas inclinadas:

Artículo 772: Tendrá la pendiente establecida por las Normas Cubana.(NC 54-157 a la 159). Si se prevé un volumen retranqueado, éste podrá tener una cubierta inclinada.

Cubiertas curvas:

Artículo 773: Serán más adecuadas en obras de tipologías: civil-pública, industriales y religiosas, previo análisis de su contexto.

Artículo 774: Se evitarán en obras de tipología doméstica.

Artículo 775: Serán aprobadas todas las cubiertas presentadas en las tipologías constructivas, desde la 1 hasta la 2, con las siguientes condicionales:

- a. En los lugares donde predomine la cubierta de teja a vista no se permite la utilización de otro tipo de cubierta que rompa con la uniformidad del perfil de la cuadra.
- b. En caso de utilizar cubiertas de otros materiales ligeros como acero galvanizado y asbesto cemento, se construirá pretil, si el perfil de la zona lo permite.

Imagen urbana y arquitectónica.

Tipología arquitectónica.

Artículo 776: Predomina la Tipología Arquitectónica V.

Artículo 777: Se permitirá el empleo de nuevas tecnologías que impliquen otras tipologías arquitectónicas previa consulta con la Dirección Municipal de Planificación Física.

Características tipológicas.

Artículo 778: Constituye una muestra de los proyectos urbanos realizados en los primeros años de la Revolución, formado por parcelas de dimensiones variadas, ocupadas por viviendas uniplantas aisladas de tipología constructiva 1 (paredes prefabricadas y cubierta de losa de hormigón); las amplias áreas verdes de 1 planta, con o sin portales. Puntales promedio entre 2.40 y 2.60mts. Fenestración de sus locales hacia el exterior. Superficie edificada promedio entre 45 y 60 m², con escaleras interiores, frontales y laterales. Se identifica con las viviendas de bajo a medio estándar, se construyen hoy de bajo consumo y esfuerzo propio.

Artículo 779: No se permiten viviendas de tipología constructiva 3 y 4 de dimensiones variables, con o sin portales. Superficie edificada promedio de 30 m², construidas espontáneamente.

Características de estilo.

Artículo 780: Predomina en el asentamiento edificaciones racionalista, construidas después del triunfo de la Revolución, de cubiertas plana y de teja a dos aguas, carentes totalmente de elementos decorativos en las fachadas, su disposición espacial es funcional.

Ritmos y proporciones entre vanos y macizos en las fachadas.

Artículo 781: No se permite alterar las dimensiones, forma y ritmo de los vanos durante cualquier remodelación.

Artículo 782: No se permitirá la pintura exterior independiente de locales que formen parte de una misma unidad edificatoria.

Artículo 783: Para la aplicación de pinturas de exteriores, el interesado estará en la obligación de asegurar la protección de los

rótulos de las calles, de las placas con los números de las edificaciones, de las señales de tránsito, de las aceras, así como de las áreas verdes, postes, mobiliario urbano y demás elementos urbano, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 50 del Reglamento de Ornato e Higiene para la Provincia de Villa Clara.

Artículo 784: Se permitirá la sustitución de la carpintería de madera por aluminio siempre que se mantengan las dimensiones originales de los vanos.

Puntales.

Artículo 785: Las nuevas construcciones o modificaciones de las existentes respetarán el puntal libre promedio de las edificaciones existentes en la cuadra.

Artículo 786: Las nuevas construcciones respetarán el puntal libre promedio de las edificaciones existentes en el sector.

Artículo 787: Será obligatorio un puntal mínimo de 2.40mts en las nuevas edificaciones y/o en las ampliaciones o reconstrucciones de las edificaciones existentes.

Colocación de aires acondicionados.

Artículo 788: En los sectores donde la primera línea de fachada se encuentra contigua a la acera no se permitirá la colocación de aires acondicionados en las fachadas principales, en casos excepcionales su colocación no podrá efectuarse por debajo de los 1.80mts.

Garajes.

Artículo 789: Solo se permite la construcción de garajes en viviendas localizadas con frente a la vía, ajustándose a las condiciones urbanísticas.

Artículo 790: Para la construcción de garajes hay que utilizar los siguientes materiales convencionales, cuyo diseño se integre a las características generales de la zona.

Artículo 791: Se permitirá la construcción de garajes siempre que no implique un cambio en la tipología urbanística.

Artículo 792: Se permitirá la construcción de rampas de acceso y entrada a garajes, si se respeta la condicional de que solo se podrá pavimentar el 40% del área de jardín.

Artículo 793: No se permitirá la colocación de postes eléctricos y telefónicos sobre la acera de forma tal que constituyan barreras arquitectónicas.

Artículo 794: Los postes se colocarán en el extremo exterior de la acera y nunca frente a los accesos de viviendas y locales públicos.

Carteles y señalizaciones.

Artículo 795: Se admitirá la colocación de dos señalizaciones de orientación, una hacia la vía y otra de carácter peatonal, pero estará dispuesta de forma paralela a la segunda línea de fachada y en contacto con esta.

Elementos higiene pública.

Artículo 796: Se permite la colocación de cestos fijos, ligeros y de fácil manipulación y limpieza, fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

Kioscos, Buzones y teléfonos públicos.

Artículo 797: En los espacios libres se permitirá la colocación de kioscos, ligeros y desmontables, que sean para la venta de productos culturales y otros servicios, dentro del proyecto integral coherente. Esto será analizado casuísticamente y siempre mediante el análisis previo y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

REPARTO MAR AZUL

Régimen de uso.

Artículo 798: Se determina para este sector el uso turístico y de servicios (recreativos, gastronómicos, culturales), áreas deportivas y espacios públicos. Se prohíbe el uso residencial, productivo, administrativo y de la Agricultura Urbana.

Acciones Urbanísticas y Arquitectónicas.

Artículo 799: Para este sector se define como acción urbanística la Conservación y como acciones arquitectónicas la Conservación, Construcción y Demolición (esta última para el caso específico de las viviendas).

Calidad del medio ambiente.

Responsabilidad ambiental.

Artículo 800: Es aquella que debe tener los pobladores para que el ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, más allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación, preservando la integridad y el carácter de los componentes del asentamiento para el mayor beneficio de la población.

Equidad social.

Artículo 801: El medio ambiente construido debe satisfacer en su marco conceptual las necesidades básicas de la población y reflejar la diversidad compositiva de la sociedad dentro del sistema de igualdad de la misma.

Paisaje de verde urbano.

Artículo 802: Se incentivará el uso de plantas tradicionales (jardines y frutales) cuyas características no afecten la infraestructura vial y técnica además de facilitar su crecimiento y mantenimiento.

Artículo 803: Las áreas en función del descanso estarán compuestas por áreas de césped, con el fin de evitar la reflexión de las radiaciones solares y por árboles para garantizar la sombra y ventilación necesaria.

Artículo 804: Se permitirán la creación de áreas de descanso en las inmediaciones de la cancha de deportiva de baloncesto con vegetación de raíces profundas y follaje espeso que garantice la sombra y el confort climático.

Artículo 805: Se respetarán las áreas verdes y deportivas existentes.

Artículo 806: Se permitirá la siembra de vegetación costera como Uvas Caletas, Cocoteros, arbustiva y coberturas.

Organización de la zona que garantice la protección del aire.

Artículo 807: La construcción de cualquier instalación contaminante deberán estar emplazada de forma tal que, teniendo en cuenta la dirección predominante de los vientos, eviten la contaminación atmosférica hacia dicho sector urbano.

Artículo 808: Cumplir con los niveles sonoros máximos admisibles y niveles tolerables establecido en la NC: Atmósfera. Ruido en Zonas Habitables.

Organización de la zona con métodos y medios de lucha contra los procesos nocivos.

Artículo 809: No se permitirá el vertimiento de residuales al mar.

Artículo 810: No se permitirá en la zona dedicada al baño en el mar ningún tipo de embarcación, en aras de garantizar la seguridad de los bañistas.

Red vial.

Artículo 811: Para la reconstrucción, reparación y mantenimiento de las vías, el inversionista solicitará la correspondiente autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 812: Se prohíbe depositar dentro de los límites de emplazamientos de la faja de la vía materiales que afecten su uso, conservación y paisajes.

Artículo 813: No se admite la siembra de árboles que puedan dañar la vía, afectar la visibilidad o drenaje de la misma, así como podar y cortar árboles o cualquier otro elemento que constituya parte de la ornamentación del paisaje local.

Artículo 814: Solo se permitirá el parqueo de vehículos ligeros en el área destinada a este uso aledaño al antiguo Yatch Club.

Artículo 815: Queda prohibido la circulación en el área de baño de camiones, coches, carretas u otros tipos de transporte pesado o ligero.

Artículo 816: Se permite el parqueo y acceso temporal a este sector de los vehículos destinado a suministros de las instalaciones gastronómicas, recreativas y de alojamientos.

Red eléctrica.

Artículo 817: Se establece lo que es mencionado en las Regulaciones Generales (Capítulo No 2), para las fajas de protección de redes eléctricas. (ver subíndice Infraestructura, Red eléctrica; Artículos del 127 al 138).

Prevención del delito.

Artículo 818: Toda intervención en las áreas exteriores dentro de la zona, deben de garantizar una adecuada iluminación y mantenimiento periódico de sus áreas verdes, espacios públicos, mobiliario y elementos delimitadores.

Aprovechamiento de los recursos locales y reciclaje.

Artículo 819: En la construcción se fomentará el reciclaje de materiales propios de la misma y el uso de otros elementos constructivos reciclados.

Artículo 820: Para reducir adicionalmente el efecto sobre el medio ambiente, se promoverá la recolección de materiales de cualquier índole que pudieran ser reciclados.

Elementos arquitectónicos.

Artículo 821: Se construirán y preservarán los elementos arquitectónicos que permitan disminuir la carga solar sobre los espacios habitables tales como son aleros, persianas, portales entre otros.

Ventilación cruzada e iluminación natural.

Artículo 822: No se permitirán ningún tipo de edificación permanente en el área de exposición solar, solo en zona de sombra según proyector realizados para este sector.

Energías alternativas.

Artículo 823: Se estimularán métodos alternativos de generación y distribución de energía.

Diseño de microclimas.

Artículo 824: Se favorecerán aquellos diseños que armonicen con elementos naturales y arquitectónicos para hacer uso de las brisas y reducir la incidencia solar.

Huertos y agricultura urbana.

Artículo 825: Se restringe el uso de suelo con fines agrícolas y pecuarios. Se permitirá excepcionalmente alguna parcela que reúna las condiciones para la siembra de vegetales de ciclo corto y siempre de forma temporal.

Tipos y elementos de la fachada.

Cercados.

Artículo 826: Los elementos comunes, generales o limitados que se refieren en el Artículo 88 Capítulo VI. De la Ley N° 65, “Ley General de la Vivienda” se mantendrán en condominio y no podrán ser objetos de la acción de división de la comunidad, mediante cercas, bardas u otras, según lo establecido en el Artículo 91 de la mencionada ley.

Artículo 827: Se permitirá el cercado para delimitar las edificaciones existentes siempre a partir de la segunda línea de fachada hasta una altura de 2.00mts teniendo en cuenta transparencia y nunca utilizando materiales de desecho.

Aspectos técnicos constructivos.

Artículo 828: Para las nuevas construcciones, reconstrucciones y ampliaciones se aprueban los siguientes materiales:

- a. En paredes: bloques, ladrillos y madera.
- b. En cubierta: losa de hormigón armado y tejas criollas.
- c. En pisos: losa hidráulica, terrazo, cemento.

Cualquier otra solución será evaluada y aprobada por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 829: Para las nuevas instalaciones de servicio se permitirá el uso tanto de materiales convencionales como de nuevas tecnologías.

Artículo 830: No se permitirán nuevas inversiones en el sector hasta tanto se ejecute el sistema para el tratamiento de residuales en toda la zona de la playa.

Artículo 831: Se permitirá la construcción de nuevas instalaciones de servicios en la zona conocida como La Militar, la que tradicionalmente funcionó como un sub-centro de la zona. El proyecto a ejecutar reinterpretará en su diseño la imagen tradicional de esta área.

Artículo 832: Cualquier tipo de acción constructivo sobre los edificios del antiguo Yatch Club y el club de oficiales (hoy Hotel Brisas del Mar) respetara los códigos arquitectónicos de estas edificaciones.

Artículo 833: Se permite la construcción de nuevas viviendas en este sector solamente en los terrenos de propiedad privada existentes en dicha área.

Artículo 834: Se permiten las reconstrucciones, remodelaciones y ampliaciones de las viviendas existentes previo análisis y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 835: Se permitirán de forma puntual las divisiones de las viviendas previo análisis y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 836: La transferencia de solares de estatales a particulares, entre particulares y entre estatales tendrá carácter restringido, previa valoración y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 837: Se prohíbe el cambio de uso de instalaciones estatales para viviendas.

Artículo 838: No se permitirá la construcción de cuartos de desahogo y palomares localizados en las áreas exteriores de las viviendas (ya sea localizados de frente a la vía, en los laterales o hacia las áreas de descanso y exposición solar).

Artículo 839: Está restringida la construcción de garajes en este sector. Se analizará puntualmente este tipo de construcción auxiliar en las viviendas individuales de acuerdo a su ubicación y características del área.

Artículo 840: En las viviendas y en las edificaciones sociales permitirá la sustitución de carpintería de madera por metálica siempre que se cumpla los requisitos establecidos.

Artículo 841: No se permitirá edificaciones en forma de pantalla que interrumpa las visuales hacia el mar.

Artículo 842: La zona de la playa de acuerdo a los valores ambientales que posee, ha sido incluido en el Catalogo Urbanístico de la ciudad, estando por tal motivo sujeta a disposiciones especiales.

Artículo 843: No se permite alterar la topografía existente, todas las nuevas construcciones se ajustaran a la misma.

Carteles y señalizaciones.

Artículo 844: Se admitirá la colocación de dos señalizaciones de orientación, una hacia la vía y otra de carácter peatonal, pero estará dispuesta de forma paralela a la segunda línea de fachada y en contacto con esta.

Elementos higiene pública.

Artículo 845: Se permite la colocación de cestos fijos, ligeros y de fácil manipulación y limpieza, fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

Kioscos, Buzones y teléfonos públicos.

Artículo 846: En los espacios libres se permitirá la colocación de kioscos, ligeros y desmontables, que sean para la venta de productos culturales y otros servicios, dentro del proyecto integral coherente. Esto será analizado casuísticamente y siempre mediante el análisis previo y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Zona Residencial Precaria.

Barrio Precario West Indian.

Artículo 847: Régimen de Uso.

Será convenido el uso residencial en la zona este de la zona y prohibido en el área reservada para la prolongación del Paseo de Martí. Se prohíbe el uso productivo.

Artículo 848: Acciones Urbanísticas y Constructivas.

Se regula para esta zona como acción urbanística la Erradicación (para zona del paseo de Martí) y el redesarrollo, y como acciones constructivas la demolición y nuevas construcciones hacia la zona este.

Artículo 849: Se realizará proyecto general de la zona, el que de forma integral considerará la redes de infraestructura (abasto de agua, solución de residuales, drenaje y electricidad, viales, niveles de terreno y de las edificaciones, etc.).

Artículo 850: Por pertenecer este lugar a la Zona Secundaria de Riesgo se debe respetar el Artículo 1 035 del Capítulo 3 de las presentes regulaciones.

Artículo 851: El proyecto general del área tendrá en cuenta lo siguiente:

- a. Se rescatará el trazado urbano característico de la ciudad a partir de la conformación de manzanas de 98.00mts X 98.00mts.
- b. Se respetará la prolongación al sur de las avenidas 3 y 5 (Paseo de Martí) y la calle 20 en sentido este. La prolongación de estas vías mantendrán el ancho de la sección vial actual, excepto avenida 5 donde se plantea una ampliación.
- c. Las viviendas se ubicaran paralelas a las vías y manteniendo la alineación existente en cada calle.
- d. En las edificaciones el nivel de piso estará a 0.30mts por encima de la rasante de las vías propuestas

Artículo 852: Se garantizará una solución parcial (colectiva) para los residuales generados por las viviendas. No se permiten acciones individuales.

Artículo 853: Para las nuevas construcciones, reconstrucciones y ampliaciones se aprueban los siguientes materiales:

- a. En paredes: bloques, ladrillos, elementos prefabricados.
- b. En cubierta: losa de hormigón armado, tejas cerámicas y/o fibrocemento y elementos prefabricados.
- c. En pisos: losa hidráulica, terrazo, cemento.

Artículo 854: Para las nuevas construcciones, podrán ubicarse en parcelas aisladas o formando tiras (medianerías).

- a. Para el caso de parcelas aisladas se consideran dimensiones mínimas de 9.00mts X 15.00mts.
- b. Ancho mínimo de fachada será de 5.00mts.

Medio Ambiente.

Artículo 855: Se prohíbe el vertimiento directo de residuales a la zona oeste.

Barrio Precario Las Varas.

Artículo 856: Régimen de Uso.

Se prohíbe el uso residencial, de servicios, administrativo, productivo, etc. La zona está enclavada en suelo clasificado como **no urbanizable**, por lo que debe quedar totalmente libre de edificaciones, procediendo de inmediato a su reforestación, preferentemente con mangle.

Artículo 857: Acciones Urbanísticas y Constructivas.

Se regula para esta zona como acción urbanística la Erradicación y como acciones constructivas la demolición.

Artículo 858: No se permiten divisiones ni unificaciones de viviendas para este sector.

Artículo 859: No se permitirán las construcciones de nuevas viviendas, ampliaciones, ni remodelaciones de las existentes, solo mantenimientos y reparaciones mínimas, hasta tanto se efectuó la reubicación hacia otras zonas de la ciudad.

Artículo 860: Será válido para este sector el artículo 1494 de las presentes regulaciones.

Artículo 861: Por pertenecer este lugar a la Zona Secundaria de Riesgo se debe respetar el Artículo 1 035 del Capítulo 3 de las presentes regulaciones.

Redes de acueducto, alcantarillado y red pluvial.

Artículo 862: Respetar lo estipulado en el Capítulo No 2 Artículos del 109 al 125.

Medio Ambiente.

Artículo 863: Se prohíbe el vertimiento directo de residuales al área de vegetación de mangle.

Artículo 864: Se prohíbe la tala u otro tipo de depredación a la vegetación de mangle.

Artículo 865: Es aplicable todo lo regulado para la franja de protección de costas establecido en el Decreto Ley 212 “Ley de Gestión de la Zona Costera”

Zona Residencial de edificios Multifamiliares.

Acciones Urbanísticas y Constructivas.

Artículo 866:

Se regula para esta zona como acción Urbanística y Arquitectónica la CONSERVACIÓN en ambos casos.

Régimen de Uso.

Artículo 867:

Los usos permitidos son el residencial, comercial, y de servicios. Como uso convenido el administrativo y la agricultura urbana, prohibido el uso productivo.

Preservación del medio ambiente.

Artículo 868: Se cumplirá con todas las normas, reglas y disposiciones propias para este sector señaladas en el Capítulo 2 de las presentes Regulaciones.

Equidad social.

Artículo 869: El medio ambiente construido debe satisfacer las necesidades básicas de la zona. De manera que a las inversiones reporten beneficios, se le impondrá como premisa la participación de un proyecto de carácter público o socialmente útil, en concepto de codesarrollo. Tales proyectos incorporarán una amplia gama de usos representativos, recreativos o sociales en proximidad de viviendas, hasta crear un ambiente equilibrado.

Artículo 870: Los proyectos especiales de codesarrollo se refieren básicamente a la mejoría del espacio público, redes de infraestructura, vialidad, entre otros.

Organización de la zona que garantice la protección del aire.

Artículo 871: La ubicación de los puntos para el depósito transitorio de residuales sólidos deberá cumplir lo que se establece en el Capítulo No 2. Artículos del 28 al 35.

Organización de la zona con métodos y medios de lucha contra los procesos nocivos.

Artículo 872: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo No 2 Artículos del 36 al 43.

Paisaje de verde urbano.

Artículo 873: Cumplir con lo que se regula en el Capítulo No 2, Artículos 69 y 70, de estas regulaciones urbanas.

Redes de acueducto, alcantarillado y red pluvial.

Artículo 874: Respetar lo estipulado en el Capítulo No 2 Artículos del 109 al 125.

Red vial.

Artículo 875: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento Capítulo No 2 (infraestructura, Red vial; Artículos del 89 al 103).

Red eléctrica.

Artículo 876: Se establece lo que es mencionado en las Regulaciones Generales (Capítulo No 2), para las fajas de protección de redes eléctricas. (ver subíndice Infraestructura, Red eléctrica; Artículos del 127 al 138).

Redes telefónicas.

Artículo 877: Se establece sobre fajas de protección, cruces aéreos y soterrados telefónicos, lo establecido en el Capítulo No 2 del presente documento. (subíndice Infraestructura, Red telefónica; Artículos 139 al 145).

Prevención del delito.

Artículo 878: Toda intervención en las áreas exteriores dentro de la zona de edificios, deben de garantizar una adecuada iluminación y mantenimiento periódico de sus áreas verdes, mobiliario y elementos delimitadores.

Elementos arquitectónicos.

Artículo 879: Se construirán y preservarán los elementos arquitectónicos que permitan disminuir la carga solar sobre los espacios habitables tales como son aleros, persianas, entre otros. Se promoverá su uso en obras nuevas.

Ventilación cruzada e iluminación natural.

Artículo 880: Para garantizar una buena iluminación y ventilación dentro de la zona, nos referiremos a lo estipulado en este documento Capítulo No 2, (Artículos 158 y 162).

Energías alternativas.

Artículo 881: Se estimularán métodos alternativos de generación y distribución de energía.

Diseño de microclimas.

Artículo 882: Se favorecerán aquellos diseños que armonicen con elementos naturales y arquitectónicos para hacer uso de las brisas y reducir la incidencia solar.

Huertos y agricultura urbana.

Artículo 883: Se establece lo que es mencionado en las Regulaciones Generales (Capítulo No 2), para la agricultura urbana. (ver Artículos del 164 al 169).

Protección y preservación patrimonial.

Artículo 884: Se cumplirá lo establecido en el Capítulo 2 del Artículo 171 al 200.

Estructura de la manzana.

Dimensión y forma de las manzanas.

Artículo 885: No se permiten acciones de transformación que desvirtúen el carácter regular, las formas semicompactas y dimensiones variables de las manzanas. En tal sentido deben respetarse además las secciones viales de la zona.

Coefficiente de ocupación y utilización en la manzana.

Artículo 886: El coeficiente de ocupación del suelo (COS) será de 0.40 y el coeficiente de utilización (CUS) de 1.60.

Disposición de la edificación en la parcela.

Parcela mínima.

Artículo 887: Las nuevas parcelas serán ortogonales respetando las dimensiones mínimas en edificios multifamiliares de tres a cuatro niveles con una sola caja de escalera.

Tamaño máximo y forma de la parcela.

Artículo 888: El tamaño máximo de las nuevas parcelas serán de 1400 m² (70.00 X 20.00mts), con formas rectangular y/o cuadrada.

Dimensionamiento y características del espacio libre de la parcela.

Artículo 889: El espacio libre en el interior de las parcelas, es la superficie descubierta, en este caso a partir de jardines, áreas verdes y aceras que rodean la edificación.

Artículo 890: No se permitirá la delimitación de áreas inmediatas a las edificaciones por iniciativa particular o colectiva, según lo dispuesto en el Artículo 91, Capítulo VI de la Ley general de la Vivienda (Ley N° 65).

Artículo 891: No se permite la construcción de garajes, cuartos de desahogo u otro tipo de edificación por iniciativas particulares, en las parcelas dentro de los edificios multifamiliares.

Alineación de las edificaciones.

Primera y segunda línea de fachada.

Artículo 892: Cumplir lo que se establece en el Capítulo 2. (Artículos 232 al 244).

Tipos y elementos de la fachada

Franja de jardín.

Artículo 893: Deben conservarse las franjas de jardín existentes en el sector.

Cercados.

Artículo 894: Los elementos comunes, generales o limitados que se refieren en el Artículo 88 Capítulo VI. De la Ley N° 65, “Ley General de la Vivienda” se mantendrán en condominio y no podrán ser objetos de la acción de división de la comunidad, mediante cercas, bardas u otras, según lo establecido en el Artículo 91 de la mencionada ley.

Artículo 895: Para la construcción de cercas en este sector, se requiere en cualquier circunstancia, de la autorización correspondiente emitida por la Dirección Municipal de Planificación Física (D.M.P.F), según corresponde de acuerdo a la magnitud, ubicación o características de las áreas a cercar.

Artículo 896: En el caso de contar con la autorización a la que se hace referencia en el Artículo 649 se debe de cumplir lo que se estipula en los Artículos del 268 al 292 del Capítulo No 2 de estas regulaciones.

Jardines.

Artículo 897: Se conservarán las franjas de jardín, sin permitir la pavimentación parcial o total de estos.

Artículo 898: Se permitirá jardín frontal o perimetral, en construcciones tanto estatales como particulares. El ancho mínimo será según el ancho predominante en cada área colindante.

Portales.

Artículo 899: No se permitirá la construcción de portales por el tipo de diseño y tecnología constructiva que se ha empleado en este sector.

Alturas.

Artículo 900: Las alturas máximas o mínimas, estarán dadas por el tipo de tecnología constructiva que será empleada, siempre respetando lo estipulado en el Artículos de 350 al 355 de este documento.

Artículo 901: Cumplir las siguientes disposiciones expuestas en el Capítulo No 2, Artículo 327 al 332 de estas regulaciones.

Número de pisos máximo y mínimo.

Artículo 902: El número de pisos estará dado por el entorno, los tipos de materiales y la tecnología constructiva que se emplee, de acuerdo al sector tipológico, estos serán de tres pisos y no excederán los cinco niveles, comentado anteriormente en el los Artículos del 339 al 345 de este documento.(ver Capítulo No 2).

Balcones.

Artículo 903: Se permite la colocación de rejas en ventanas y balcones siempre que no constituyan elementos salientes a la estructura del edificio.

Artículo 904: Se permitirá el cierre de balcones mediante rejas las que serán colocadas sobre el borde superior del antepecho.

Artículo 905: No se permitirá el cierre macizo de balcones mediante soluciones de albañilería, carpintería, madera, cristal, metales u otros.

Aspectos técnicos constructivos.

Artículo 906: Las intervenciones urbanas en este sector estarán dadas por la renovación, rehabilitación, remodelación, refuncionalización, reanimación, completamiento y nueva urbanización.

Artículo 907: Las intervenciones a nivel arquitectónico en este sector serán de conservación, consolidación, liberación, reintegración, reconstrucción y rehabilitación.

Artículo 908: No se permitirá la ampliación en planta baja de cualquier edificación para el sector.

Artículo 909: No se permitirán las construcciones en azoteas, por las características de los inmuebles.

Artículo 910: No se permitirán ampliaciones hacia aleros, así como balcones, que puedan cambiar sus funciones.

Artículo 911: No se permite la colocación o construcción de tanques de agua en las áreas libres de los edificios, así como en las azoteas.

Artículo 912: Las edificaciones son de edificios multifamiliares de tres y cinco plantas (con predominio de cinco plantas), estructuras de muros de cargas (Gran panel) y, cubiertas planas (Losas de hormigón), carpintería de madera y aluminio.

Tipología constructiva.

Artículo 913: Se permite la utilización de la tipología constructiva desde la 1 hasta la 2 según el entorno. No se permite nuevas construcciones con tipología constructiva 5.

Materiales de construcción.

Artículo 914: Solo se permitirá el uso de elementos metálicos, barras de acero o perfiles laminados en la elaboración de las rejas.

Superficie mínima de una vivienda.

Artículo 915: La superficie mínima requerida por la Ley del Sistema de la Vivienda.

Ubicación y características de las escaleras.

Artículo 916: Cumplir de forma obligatoria los requisitos que están expresados en este documento Capítulo N° 2, Artículo 489.

Tipos de cubiertas.

Artículo 917: En obras nuevas se permitirán cubiertas planas y/o inclinadas.

Artículo 918: Serán aprobadas todas las cubiertas presentadas en las tipologías constructivas 1.

Imagen urbana y arquitectónica.

Tipología arquitectónica.

Artículo 919: La tipología arquitectónica es la III, estará dada por la más definida en el sector.

Características tipológicas.

Artículo 920: Edificios multifamiliares de 4 y 5 plantas no medianeros, de tipología constructiva 1, ocupando más de 1 apartamento por planta y con presencia de balcones al frente, puntales promedio entre 2,40 y 3,00mts. Escaleras hacia el interior de la fachada, la superficie edificada promedio entre 45 y 70 m².

Características de estilo.

Artículo 921: Son edificaciones racionalista, construidas después del triunfo de la Revolución, de cubiertas plana carentes totalmente de elementos decorativos en las fachadas, su disposición espacial es funcional.

Ritmos y proporciones entre vanos y macizos en las fachadas.

Artículo 922: No se permiten modificaciones interiores o exteriores en los edificios en cuanto a fachadas, balcones, patios de servicios, ritmos y dimensiones de ventanas, que alteren su estructura original.

Artículo 923: Las edificaciones de nueva construcción, utilizarán en su diseño los elementos tipológicos característicos de la zona, para lograr una uniformidad, referido en la proporción de vanos, herrería y balcones.

Puntales.

Artículo 924: Las nuevas construcciones respetarán el puntal libre promedio de las edificaciones existentes en el sector.

Colocación de aires acondicionados.

Artículo 925: No se permitirá la colocación de aires acondicionados en las fachadas principales, ni se perforarán los paneles prefabricados para su colocación.

Artículo 926: Se permite la colocación de los aires acondicionado en la carpintería siempre y cuando no interfiera con la circulación de las personas.

Artículo 927: No se permite ningún tipo de alteración del proyecto urbanístico existente para este sector.

Carteles y señalizaciones.

Artículo 928: Se admitirá la colocación de dos señalizaciones de orientación, una hacia la vía y otra de carácter peatonal, pero estará dispuesta de forma paralela a la segunda línea de fachada y en contacto con esta.

Elementos higiene pública.

Artículo 929: Se permite la colocación de cestos fijos, ligeros y de fácil manipulación y limpieza, fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

Kioscos, Buzones y teléfonos públicos.

Artículo 930: En los espacios libres se permitirá la colocación de kioscos, ligeros y desmontables, que sean para la venta de productos culturales y otros servicios, dentro del proyecto integral coherente. Esto será analizado casuísticamente y siempre mediante el análisis previo y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Zona Residencial Periférico.

REPARTO LA TORRE

Régimen de Uso.

Artículo 931: Los usos permitidos son el residencial y de servicios. Como uso convenido la agricultura urbana, prohibido el uso productivo.

Acciones Urbanísticas y Constructivas.

Artículo 932: Se regula para esta zona como acción Urbanística la REHABILITACIÓN y como principales acciones constructivas la CONSERVACIÓN y RECONSTRUCCIÓN.

Calidad del medio ambiente.

Responsabilidad ambiental.

Artículo 933: Es aquella que debe tener los pobladores para que el ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, más allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación, preservando la integridad y el carácter de los componentes del asentamiento para el mayor beneficio de la población.

Equidad social.

Artículo 934: El medio ambiente construido debe satisfacer en su marco conceptual las necesidades básicas de la población y reflejar la diversidad compositiva de la sociedad dentro del sistema de igualdad de la misma.

Paisaje de verde urbano.

Artículo 935: Se incentivará el uso de plantas tradicionales (jardines y frutales) cuyas características no afecten la infraestructura vial y técnica además de facilitar su crecimiento y mantenimiento.

Prevención del delito.

Artículo 936: Toda intervención en las áreas exteriores dentro de la zona, deben de garantizar una adecuada iluminación y mantenimiento periódico de sus áreas verdes, espacios públicos, mobiliario y elementos delimitadores.

Aprovechamiento de los recursos locales y reciclaje.

Artículo 937: En la construcción se fomentará el reciclaje de materiales propios de la misma y el uso de otros elementos constructivos reciclados.

Artículo 938: Para reducir adicionalmente el efecto sobre el medio ambiente, se promoverá la recolección de materiales de cualquier índole que pudieran ser reciclados.

Elementos arquitectónicos.

Artículo 939: Se construirán y preservarán los elementos arquitectónicos que permitan disminuir la carga solar sobre los espacios habitables tales como son aleros, persianas, portales entre otros. Se promoverá su uso en obras nuevas.

Energías alternativas.

Artículo 940: Se estimularán métodos alternativos de generación y distribución de energía.

Diseño de microclimas.

Artículo 941: Se favorecerán aquellos diseños que armonicen con elementos naturales y arquitectónicos para hacer uso de las brisas y reducir la incidencia solar.

Protección y preservación patrimonial.

Artículo 942: Se cumplirá lo establecido en la sección segunda en el Capítulo 3 de las presentes regulaciones, específicamente para lo indicado en el Artículo 84 para los bienes de Primer Grado de Protección (Fortín el Crucero).

Estructura de la manzana.

Dimensión y forma de las manzanas.

Artículo 943: No se permiten acciones de transformación que desvirtúen el carácter regular e irregular, de formas semicompactas y dimensiones variables. En tal sentido deben respetarse las secciones viales de la zona.

Coefficiente de ocupación y utilización en la manzana.

Artículo 944: El coeficiente de ocupación del suelo (COS) será de 0.30 y el coeficiente de utilización (CUS) estará en 0.30. Superficie edificada promedio: 76 m²

Disposición de la edificación en la parcela.

Parcela mínima y máxima.

Artículo 945: El tamaño máximo y mínimo de las nuevas parcelas serán de (10.00 X 20.00mts), con forma rectangular.

Artículo 946: Las parcelas serán semicompactas respetando una superficie descubierta mínima de un 33% de su área total.

Dimensionamiento y características del espacio libre de la parcela.

Artículo 947: Las dimensiones de las parcelas serán variables de acuerdo a los límites de propiedad y topología constructiva a emplear.

Artículo 948: El espacio libre en el interior de las parcelas, es la superficie descubierta, en este caso a partir de jardines, áreas verdes y aceras que rodean las viviendas.

Alineación de las edificaciones.

Primera y segunda línea de fachada.

Artículo 949: Se permite el uso y el retiro de fachadas o construcción de al menos una crujía en ampliaciones de inmuebles y en obras nuevas, se normarán los niveles de crujías y puntales de dicho retranqueos.

Artículo 950: Las nuevas edificaciones y/o remodelaciones de las existentes tendrán que mantener la alineación predominante en la cuadra.

Artículo 951: Se respetará la franja de jardín predominante en la cuadra.

Artículo 952: No se permitirá la pavimentación del área del jardín existente frente a las fachadas principales. Solo se admitirá al fondo de los patios de las viviendas. este artículo se cumplirá para las viviendas que se encuentren frente a vías y las que se encuentran con el frente al interior de la manzana.

Tipos y elementos de la fachada.

Cercados.

Artículo 953: Los elementos comunes, generales o limitados que se refieren en el Artículo 88 Capítulo VI. De la Ley N° 65, “Ley General de la Vivienda” se mantendrán en condominio y no podrán ser objetos de la acción de división de la comunidad, mediante cercas, bardas u otras, según lo establecido en el Artículo 91 de la mencionada ley.

Artículo 954: Para la construcción de cercas en este sector, se requiere en cualquier circunstancia, de la autorización correspondiente emitida por la Dirección Municipal de Planificación Física (D.M.P.F), según corresponde de acuerdo a la magnitud, ubicación o características de las áreas a cercar.

Artículo 955: En el caso de contar con la autorización se debe de cumplir con lo estipulado.

Franja de jardín.

Artículo 956: Deben conservarse las franjas de jardín existentes en el sector.

Artículo 957: Se mantendrá la condicional de jardín frontal con una profundidad mínima de 1.00m, adecuándose en cada caso a las condicionales específicas de cada calle.

Artículo 958: Se permite el cercado para delimitar las áreas exteriores de la parcela con una altura entre 0.80m y 1.00m, en: frente y laterales hasta segunda línea de fabricación, los materiales a utilizar se ajustarán al predominante en la cuadra.

Portales.

Artículo 959: Se permitirá el cierre de los portales con rejas, siempre que se cumpla con la condicional de transparencia siempre y cuando no sea público.

Artículo 960: Se permite el uso de portales y medios portales de carácter privado con un ancho mínimo de 1.20m, adaptándose en cada caso a las condicionales específicas de cada calle.

Artículo 961: Es de alta obligación la construcción de portales en obras nuevas o de remodelación, cuando la cuadra presenta dicha

condicional. Los portales serán corridos y medio portal así sea el caso, con el ancho, ritmo de columnas y puntal predominante en la cuadra.

Artículo 962: Se respetará el ancho de la acera y de la faja de rodamiento en cada una de las calles existentes, incluso en su prolongación. Los contenes serán con una altura no menor de 0.20 m.

Artículo 963: Solo se permite la ubicación o colocación en parterres de elementos de señalización del tránsito, postes del alumbrado público y otras instalaciones de las redes energéticas y de comunicación.

Balcones

Artículo 964: No se permite el cierre o ampliación de los balcones.

Artículo 965: Los balcones tendrán vuelo inferior de 1.00 m. se cumplirá además las siguientes condiciones:

- a. El vuelo será de 0.20 m menor que la acera.
- b. No se permite la colocación de antenas, tanques de agua y otros objetos visibles desde el exterior, o que ofrezcan algún tipo de peligro.

Terrazas.

Artículo 966: No se permite la ampliación en terrazas descubiertas.

Artículo 967: Se permite el cierre de terrazas techadas en edificaciones, siempre que se realicen con elementos transparentes o traslúcidos que cubran el vano y que garanticen la ventilación del área cerrada.

Artículo 968: No se permite la colocación de antenas, tanque de agua u otros objetos en terrazas.

Marquesina.

Artículo 969: Se permite el uso de marquesinas siempre y cuando cumpla las siguientes las condiciones descritas en los Artículos del 379 al 381 del Capítulo 2 de las presentes regulaciones.

Aspectos técnicos constructivos.

Artículo 970: Dado que en el sector existen algunas viviendas de tipología muy característica (estilo neocaliforniano), se prohíbe todo tipo de acción constructiva que varíe sus características originales.

Artículo 971: Para las nuevas construcciones, reconstrucciones y ampliaciones se aprueban los siguientes materiales

- a. En paredes: bloques, ladrillos, elementos prefabricados y semiprefabricados.
- b. En cubierta: losa de hormigón armado, tejas cerámicas y/o fibrocemento.
- c. En pisos: losa hidráulica, terrazo, cemento.

Artículo 972: Se mantendrá una separación mínima de 1.00mts en pasillos laterales.

Artículo 973: Se permite la construcción de escaleras para acceso a plantas superiores en las edificaciones, siempre que se cumpla lo establecido en el Artículo 489 de las Regulaciones Generales.

Artículo 974: El ancho mínimo de fachada será de 6.00m para todos los casos.

Artículo 975: Se permiten construcciones auxiliares como garajes y cuartos de desahogo, estos últimos deberán ubicarse al fondo de las parcelas y no podrán expresarse en fachadas.

Artículo 976: En este sector se localiza el Fortín El Crucero, el que de acuerdo a sus valores ha sido incluido en el Catálogo Urbanístico de la ciudad, estando sometido a disposiciones especiales.

Carteles y señalizaciones.

Artículo 977: Se admitirá la colocación de dos señalizaciones de orientación, una hacia la vía y otra de carácter peatonal, pero estará dispuesta de forma paralela a la segunda línea de fachada y en contacto con esta.

Elementos higiene pública.

Artículo 978: Se permite la colocación de cestos fijos, ligeros y de fácil manipulación y limpieza, fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

Kioscos, Buzones y teléfonos públicos.

Artículo 979: En los espacios libres se permitirá la colocación de kioscos, ligeros y desmontables, que sean para la venta de productos culturales y otros servicios, dentro del proyecto integral coherente. Esto será analizado casuísticamente y siempre mediante el análisis previo y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Servicio del trabajo por cuenta propia.

Artículo 980: Cumplir lo establecido en los Artículos del 634 al 646 del capítulo 2.

MARCELO SALADO.

Régimen de Uso.

Artículo 981: Quedan aprobados para este sector el uso residencial y de servicios. Será convenido el uso administrativo, productivo y la Agricultura Urbana. Se desarrollarán además actividades turísticas relacionadas con el Museo del Vapor y la industria azucarera.

Acciones Urbanísticas y Constructivas.

Artículo 982: Se regula para esta zona como acción Urbanística la REHABILITACIÓN y como principales acciones constructivas la Conservación, rehabilitación y reconstrucción.

Calidad del medio ambiente.

Responsabilidad ambiental.

Artículo 983: Es aquella que debe tener los pobladores para que el ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, más allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación, preservando la integridad y el carácter de los componentes del asentamiento para el mayor beneficio de la población.

Equidad social.

Artículo 984: El medio ambiente construido debe satisfacer en su marco conceptual las necesidades básicas de la población y reflejar la diversidad compositiva de la sociedad dentro del sistema de igualdad de la misma.

Prevención del delito.

Artículo 985: Toda intervención en las áreas exteriores dentro de la zona, deben de garantizar una adecuada iluminación y mantenimiento periódico de sus áreas verdes, espacios públicos, mobiliario y elementos delimitadores.

Aprovechamiento de los recursos locales y reciclaje.

Artículo 986: En la construcción se fomentará el reciclaje de materiales propios de la misma y el uso de otros elementos constructivos reciclados.

Artículo 987: Para reducir adicionalmente el efecto sobre el medio ambiente, se promoverá la recolección de materiales de cualquier índole que pudieran ser reciclados.

Elementos arquitectónicos.

Artículo 988: Se construirán y preservarán los elementos arquitectónicos que permitan disminuir la carga solar sobre los espacios habitables tales como son aleros, persianas, portales entre otros. Se promoverá su uso en obras nuevas.

Energías alternativas.

Artículo 989: Se estimularán métodos alternativos de generación y distribución de energía.

Diseño de microclimas.

Artículo 990: Se favorecerán aquellos diseños que armonicen con elementos naturales y arquitectónicos para hacer uso de las brisas y reducir la incidencia solar.

Protección y preservación patrimonial.

Artículo 991: Se cumplirá lo establecido en el Capítulo 2 del Artículo 171 al 200.

Artículo 992: Se cumplirá lo establecido en la sección segunda en el Capítulo 2 de las presentes regulaciones, específicamente para lo indicado en el Artículo 210 inicio (1) y (2) para los bienes de Primer y Segundo Grado de Protección. (Ver Anexo Listado de inmuebles y sitios de interés patrimonial con su grado de protección).

Estructura de la manzana.

Dimensión y forma de las manzanas.

Artículo 993: No se permiten acciones de transformación que desvirtúen el carácter regular e irregular, de formas semicompactas y dimensiones variables. En tal sentido deben respetarse las secciones viales de la zona.

Coefficiente de ocupación y utilización en la manzana.

Artículo 994: El coeficiente de ocupación del suelo (COS) será de 0.30 y el coeficiente de utilización (CUS) estará en 0.30. Superficie edificada promedio: 76 m².

Disposición de la edificación en la parcela.

Parcela mínima y máxima.

Artículo 995: El tamaño máximo y mínimo de las nuevas parcelas serán de (10.00 X 20.00mts), con forma rectangular.

Artículo 996: Las parcelas serán semicompactas respetando una superficie descubierta mínima de un 33% de su área total.

Dimensionamiento y características del espacio libre de la parcela.

Artículo 997: Las dimensiones de las parcelas serán variables de acuerdo a los límites de propiedad y topología constructiva a emplear.

Artículo 998: El espacio libre en el interior de las parcelas, es la superficie descubierta, en este caso a partir de jardines, áreas verdes y aceras que rodean las viviendas.

Alineación de las edificaciones.

Primera y segunda línea de fachada.

Artículo 999: Se permite el uso y el retiro de fachadas o construcción de al menos una crujía en ampliaciones de inmuebles y en obras nuevas, se normarán los niveles de crujías y puntales de dicho retranqueos.

Artículo 1000: Las nuevas edificaciones y/o remodelaciones de las existentes tendrán que mantener la alineación predominante en la cuadra.

Artículo 1001: Se admite un puntal mínimo de 2.40mts para viviendas de cubierta plana de hormigón, en caso de cubiertas inclinadas el puntal máximo será de 3.60mts.

Artículo 1002: Se respetará la franja de jardín predominante en la cuadra.

Artículo 1003: No se permitirá la pavimentación del área del jardín existente frente a las fachadas principales. Solo se admitirá al fondo de los patios de las viviendas. este artículo se cumplirá para las viviendas que se encuentren frente a vías y las que se encuentran con el frente al interior de la manzana.

Tipos y elementos de la fachada.

Cercados.

Artículo 1004: Los elementos comunes, generales o limitados que se refieren en el Artículo 88 Capítulo VI. De la Ley N° 65, “Ley General de la Vivienda” se mantendrán en condominio y no podrán ser objetos de la acción de división de la comunidad, mediante cercas, bardas u otras, según lo establecido en el Artículo 91 de la mencionada ley.

Artículo 1005: Para la construcción de cercas en este sector, se requiere en cualquier circunstancia, de la autorización correspondiente emitida por la Dirección Municipal de Planificación Física (D.M.P.F), según corresponde de acuerdo a la magnitud, ubicación o características de las áreas a cercar.

Franja de jardín.

Artículo 1006: Deben conservarse las franjas de jardín existentes en el sector.

Artículo 1007: Se mantendrá la condicional de jardín frontal, su ancho se ajustara a las características específicas de cada calle.

Artículo 1008: Se permite el cercado para delimitar las áreas exteriores de la parcela con una altura entre 0.80mts y 1.20mts, en: frente y laterales hasta segunda línea de fabricación, los materiales a utilizar serán postes metálicos o prefabricados con mayas eslabonadas o alambre y setos vivos.

Portales.

Artículo 1009: Se permitirá el cierre de los portales con rejas, siempre que se cumpla con la condicional de transparencia siempre y cuando no sea público.

Artículo 1010: Se permite el uso de portales y medios portales de carácter privado con un ancho mínimo de 1.50m, adaptándose en cada caso a las condicionales específicas de cada calle.

Artículo 1011: Es de alta obligación la construcción de portales en obras nuevas o de remodelación, cuando la cuadra presenta dicha condicional. Los portales serán corridos y medio portal así sea el caso, con el ancho, ritmo de columnas y puntal predominante en la cuadra.

Artículo 1012: Las alturas máximas o mínimas, estarán dadas por el tipo de tecnología constructiva que será empleada.

Se respetará el ancho de la acera y de la faja de rodamiento en cada una de las calles existentes, incluso en su prolongación. Los contenes serán con una altura no menor de 0.20 m.

Artículo 1013: Solo se permite la ubicación o colocación en parterres de elementos de señalización del tránsito, postes del alumbrado público y otras instalaciones de las redes energéticas y de comunicación.

Balcones.

Artículo 1014: No se permite el cierre o ampliación de los balcones.

Artículo 1015: Los balcones tendrán vuelo inferior de 1.00 m. se cumplirá además las siguientes condiciones:

- a. El vuelo será de 0.20 m menor que la acera.

- b. No se permite la colocación de antenas, tanques de agua y otros objetos visibles desde el exterior, o que ofrezcan algún tipo de peligro.

Terrazas.

Artículo 1016: No se permite la ampliación en terrazas descubiertas.

Artículo 1017: Se permite el cierre de terrazas techadas en edificaciones, siempre que se realicen con elementos transparentes o traslúcidos que cubran el vano y que garanticen la ventilación del área cerrada.

Artículo 1018: No se permite la colocación de antenas, tanque de agua u otros objetos en terrazas.

Marquesina.

Artículo 1019: Se permite el uso de marquesinas siempre y cuando cumpla las siguientes las condiciones descritas en los Artículos del 379 al 381 del Capítulo 2 de las presentes regulaciones.

Aspectos técnicos constructivos

Artículo 1020: Para las nuevas construcciones, reconstrucciones y ampliaciones se aprueban los siguientes materiales

- a. En paredes: bloques, ladrillos, elementos prefabricados y semiprefabricados.
- b. En cubierta: losa de hormigón armado, tejas cerámicas y/o fibrocemento y elementos prefabricados.
- c. En pisos: losa hidráulica, terrazo, cemento.

Artículo 1021: Se mantendrá una separación mínima de 0.75mts en pasillos laterales.

Artículo 1022: Se permite la construcción de escaleras para acceso a plantas superiores en las edificaciones, siempre que no supere el 50% del área del portal.

Artículo 1023: El ancho mínimo de fachada será de 5.00mts para todos los casos.

Artículo 1024: Se permiten construcciones auxiliares como garajes y cuartos de desahogo, estos últimos deberán ubicarse al fondo de las parcelas y no podrán expresarse en fachadas.

Artículo 1025: En este sector se localiza el antiguo Centrar Azucarero, la Casa del Administrador y el Museo del Vapor los que de acuerdo a sus valores forman parte del Catálogo Urbanístico de la ciudad, estando sometido a disposiciones especiales.

Carteles y señalizaciones.

Artículo 1026: Se admitirá la colocación de dos señalizaciones de orientación, una hacia la vía y otra de carácter peatonal, pero estará dispuesta de forma paralela a la segunda línea de fachada y en contacto con esta.

Mobiliario urbano.

Elementos higiene pública.

Artículo 1027: Se permite la colocación de cestos fijos, ligeros y de fácil manipulación y limpieza, fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

Kioscos, Buzones y teléfonos públicos.

Artículo 1028: En los espacios libres se permitirá la colocación de kioscos, ligeros y desmontables, que sean para la venta de productos culturales y otros servicios, dentro del proyecto integral coherente. Esto será analizado casuísticamente y siempre mediante el análisis previo y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Zona de Nuevo Desarrollo.

Esta Zona al sur de los Repartos Van Troi I y II, declarado en el PGOUT en su Clasificación como: Suelo Urbanizable inmediato previa urbanización y Calificado como: Residencial.

Régimen de Uso.

Artículo 1029: Los usos permitidos son el residencial y de servicios. Como uso convenido la agricultura urbana, debe evitarse el uso productivo.

Acciones Urbanísticas y Constructivas.

Artículo 1030: Se regula para esta zona como acción Urbanística la HABILITACIÓN y como principales acciones constructivas la CONSERVACIÓN y RECONSTRUCCIÓN.

Equidad social.

Artículo 1031: El medio ambiente construido debe satisfacer las necesidades básicas de la población y reflejar la diversidad compositiva de la sociedad dentro del sistema de igualdad de la misma. Gestionándose por tanto:

Las inversiones (de la zona económico emergente) que reporten beneficios, se le impondrá como premisa la participación de un proyecto de carácter público o socialmente útil, en concepto de codesarrollo.

Artículo 1032: Los proyectos incorporarán una amplia gama de usos representativos, recreativos o sociales en proximidad de viviendas y centros laborales, hasta crear un ambiente equilibrado.

Artículo 1033: Los proyectos de desarrollo compartido o codesarrollo, por su ubicación en la trama urbana, repercutirán acelerando la consolidación del tejido urbano y el mejoramiento de la calidad ambiental para beneficio social comunitario y que los proyectos especiales de codesarrollo se refieren básicamente a la mejoría del espacio público, redes de infraestructura, vialidad, establecimientos de atención primaria de salud, entre otros.

Organización y ejecución de obras de frentes marítimos o fluviales.

Artículo 1034: No se permitirá la disposición final de aguas residuales crudas o tratadas hacia la zona costera, cuando no cumplan con los parámetros establecidos en la NC 20:2001 artículo 4.5 y 4.6.

Artículo 1035: En casos excepcionales y previa consulta con el CITMA, y la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física se

permitirán las actividades y/o instalaciones no agresivas a la Zona Costera.

Artículo 1036: La ubicación de obras ligeras dedicadas a la prestación de servicios gastronómicos recreativos, de fácil monte, desmonte y transportación. Que al desmontarse el área quede desocupada.

Artículo 1037: El desarrollo de espacios públicos, con tratamiento de vegetación apropiada, a las características de esta zona.

Artículo 1038: Se reforestará con especies autóctonas, en caso de daños ocasionados a la vegetación de esta zona. No se admitirá la introducción de especies exóticas o invasoras.

Organización del territorio en función de la prevención de la contaminación de depósitos de agua o de las aguas fluviales con sustancias nocivas.

Artículo 1039: No se permite el vertimiento de combustibles, lubricantes y otros derivados residuales en todo el territorio, incluyendo ríos y arroyos según NC 93-01-210/87, epígrafes 2.3, 2.5, 2.6 y 2.9.

Artículo 1040: No se permite la evacuación de residuales sin tratamiento previo a ríos, arroyos y embalses. Según NC 27:1999 “Vertimiento de aguas residuales a las aguas terrestres y al alcantarillado”, acápite 4.1, 4.2 y 4.3.

Artículo 1041: Se permite el uso forestal de la franja de protección del recurso hídrico.

Organización del territorio que garantice la protección del aire en los asentamientos humanos.

Artículo 1042: Es de obligatorio cumplimiento por las autoridades correspondientes una vigilancia estricta sobre los niveles de contaminación de la atmósfera, mediante mediciones periódicas, evitando que se sobrepasen los niveles aceptables tanto para la población como para el fondo edificado del asentamiento. Según NC 111: 2004.

Artículo 1043: La ubicación de los puntos para el depósito transitorio de residuales sólidos deberá cumplir las distancias de protección sanitaria establecidas a viviendas u otras edificaciones, y tener un diseño

apropiado que no afecte la imagen urbana. (NC 133 del 2002. epígrafes 6 y 7).

Artículo 1044: No es permitida la introducción y/o permanencia de edificaciones dedicadas al almacenaje de productos explosivos, tóxicos, inflamables y radio activos en áreas residenciales y su localización en la zona industrial será bien estudiada para no afectar a la población.

No se permitirá la inserción de nuevas instalaciones contaminantes dentro de la trama urbana residencial, ni la ampliación de las existentes. Su ubicación será hacia la zona industrial, prevista por el Plan de Ordenamiento. NC 39:1999 epígrafe 4.1.

Artículo 1045: En todos los casos que se autoricen vehículos automotores que circulen por el área urbana no les será permitido afectar o dañar el ambiente urbano con escape de gases tóxicos u otras sustancias contaminantes.

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

Artículo 1046: Solo se aprueban los usos compatibles con la función que se realice en cada instalación, quedando prohibido la construcción de viviendas, centros y áreas de recreación y descanso de la población, centro de estudios, instalaciones de carácter social y otros similares dentro de la zona de protección sanitaria establecida para cada caso.

Artículo 1047: Es de obligatorio cumplimiento por las entidades correspondientes el control sobre el ruido producido en las áreas urbanas. No permitiendo la elevación de los niveles normales establecidos. Según NC 26: 1999 “Ruidos en zonas habitables. Requisitos higiénicos sanitarios”. A cumplimentar en los **Suelos Urbanizados** del territorio.

Artículo 1048: Las aguas albañales se canalizarán de forma soterrada hacia el sistema de alcantarillado, en las zonas que lo posean, según la norma de proyecto (NC 93-12 Instalaciones hidrosanitarias de 1986, epígrafe 2.30), o hacia las soluciones particulares de fosas individuales; nunca hacia la red pluvial, ni directamente a la calle.

Artículo 1049: Se prohíbe la interconexión entre la red de alcantarillado y la red pluvial.

Artículo 1050: Se prohíbe el vertimiento de desechos sólidos en áreas no previstas para este uso dentro del área urbana.

Artículo 1051: Las nuevas inversiones tendrán definidas, para su aprobación solución de evacuación de aguas residuales y aprobación por los organismos correspondientes.

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

Artículo 1052: Se protegerán las fajas a los laterales de las vías de acceso a los asentamientos, las áreas no construidas incluidas dentro del perímetro de propiedad de las instalaciones de producción o servicios, las áreas predeterminadas para esta función en los espacios públicos como parques, micro parques, parques infantiles, parqueos, plazas, áreas deportivas al aire libre, entre otros. A cumplimentar en los **Suelos Urbanizados** del territorio.

Artículo 1053: Podrán realizarse todas aquellas acciones constructivas que contribuyan al fomento de las áreas verdes, como remodelación, ampliación, conservación, restauración, reconstrucción, rehabilitación y reordenamiento de las zonas verdes.

Artículo 1054: Se conservarán y recuperarán todas las superficies dedicadas originalmente a áreas verdes, parques, jardines, parterres y patios interiores fomentando su vegetación característica. Teniendo en cuenta el índice de 9-12m²/habitantes estipulados por la OMS y la Metodología del Plan Especial de Áreas Verdes Urbanas.

Artículo 1055: Sólo se autoriza la erradicación de las áreas verdes siempre y cuando el fin de su uso esté en función de la comunidad, previa consulta y autorización de la Dirección de Comunales, el CITMA y la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 1056: Si las áreas verdes a erradicar están compuestas por árboles, esta acción estará autorizada además por el Servicio Estatal Forestal.

Artículo 1057: Será de estricto cumplimiento aplicar lo reglamentado por la NC 53-119-1984 de Áreas Verdes Urbanas, tanto en etapa de proyecto como en la materialización de los trabajos.

Artículo 1058: En el caso específico de la vegetación y áreas verdes cualquier alteración o modificación, así como las acciones de tala, poda, y moteo se ajustarán a lo establecido en los artículos 41, 42 y 44 del reglamento de Ornato e Higiene, previa aprobación de la Dirección Municipal de Servicios Comunes.

Artículo 1059: Es responsabilidad de la Dirección de Comunes mantener las plazas, parterres de calles y avenidas forestadas.

Artículo 1060: Es de obligatorio cumplimiento por las entidades correspondientes la limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas verdes urbanas de una manera periódica y permanente.

Artículo 1061: No se permite la modificación y acción indiscriminada de la población sobre las áreas verdes existentes como el caso de la tala de árboles y corte indebido de plantas arbustivas, coberturas y césped.

Artículo 1062: 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 de manera de evitar daños innecesarios (cortes y podas indebidas).

Artículo 1063: 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 que dañen pavimentos, paredes etc.

Artículo 1064: Se prohíbe la siembra de árboles con raíces que levanten los pavimentos y vías.

Artículo 1065: En los proyectos y ejecución de los nuevos desarrollos de viviendas, 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 m²/habitantes como mínimo.

Artículo 1066: Se autoriza el empleo de la vegetación adecuada para:

- a. Absorber el polvo, ruidos y gases.
- b. Aprovechar el suelo garantizando follaje para la sombra.

Artículo 1067: En las áreas destinadas al descanso se plantarán árboles de tronco libre alto, copa extendida y espesa con el fin de garantizar la sombra y la ventilación. Según NC 53-119-1984 de Áreas Verdes Urbanas epígrafe 6 y 9.

Artículo 1068: Las áreas de juegos infantiles estarán sembradas por césped resistente al pisoteo y su proporción será de 70% de área verde y 30% de superficie pavimentada. No se utilizarán especies venenosas, ni tóxicas que perjudiquen la salud de los niños. Según NC 53-119-1984 de Áreas Verdes Urbanas epígrafe 7.

Requisitos esenciales del uso de suelo.

Artículo 1069: La diversidad de usos se conservará y potenciará en todas las acciones. A cumplimentar en los **Suelos Urbanizados y Urbanizables**.

Artículo 1070: Los usos preferentes, estarán en correspondencia a la función predominante y responden al carácter central y mixto del territorio desde el punto de vista funcional, denominándose como:

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

Artículo 1071: Se prohíben definitivamente aquellos usos que resulten perjudiciales para el entorno habitado como por ejemplo: depósitos de materiales combustibles y explosivos, talleres automotores, industrias y/o talleres generadores de polvo, ruido, emanaciones tóxicas, vibraciones, o dedicados a almacenar gran cantidad de productos.

Paisaje de Verde Urbano.

Artículo 1072: Para el uso adecuado de las áreas verdes deberán cumplirse las siguientes condiciones.

- a. Las áreas en función del descanso deben estar compuestas por áreas de césped con el fin de evitar la reflexión de la radiación solar y por árboles para garantizar la sombra y ventilación necesaria para el descanso.
- b. Las áreas verdes en función de juegos infantiles no deben ser sembradas de árboles frutales ni de especies espinosas, ni tóxicas que perjudiquen la salud de los niños.

- c. En senderos y caminos peatonales deben combinarse arboles de copa extendida con follaje espeso o semiespeso con arbustos a los efectos de garantizar la proyección de la sombra en no menos de las 2/3 partes de la superficie de circulación.
- d. No se ubicarán arboles a menos de 10.00mts de las esquinas y estos deben ser de talla mediana, copa ovalada o cilíndrica, tronco libre mayor de 3.00mts y raíz profunda así como hojas pequeñas.

Normativas sobre la disposición final de los residuales sólidos. Vertederos NC 93-05,06-86.

Artículo 1073: Se cumplirá lo establecido en la NC 134:2002, referente al tratamiento de los residuos sólidos urbanos, acápite 5.3, 5.4 y 5.6. A cumplimentar en el **Suelo Urbanizado**.

Artículo 1074: Se respetará lo estipulado en la NC 133:2002, referente al almacenamiento, recolección y transportación de los residuales sólidos urbanos, epígrafes 5.6, 5.7, 5.8, 5.10, 6.5, 9.2, 9.3, 9.5 y 9.6.

Artículo 1075: No se permite el vertimiento de desechos sólidos en áreas no previstas para este uso dentro del área urbana.

Artículo 1076: Servicios Comunes debe garantizar la limpieza y barrido de las calles, plazas, portales y espacios públicos, se efectuará con frecuencia diaria, en horario diurno. En horario nocturno, el traslado de los desechos. (NC 133 del 2002, epígrafe 7.1).

Infraestructura de la red vial.

Artículo 1077: Cualquier acción de la red vial se ajustará a lo establecido en la Ley 109 Código de Seguridad Vial.

Artículo 1078: Para limitar la circulación en las vías debe estar aprobado por la autoridad administrativa de las vías, de conjunto con los Ministerios del Interior y del transporte. Según lo establecido en el artículo 14 y 15, sección segunda, capítulo II de la Ley 109 Código de Seguridad Vial.

Artículo 1079: Toda obra de construcción y reconstrucción vial debe incluir un estudio de impacto ambiental. Según artículo 24, sección segunda capítulo II de la Ley 109 Código de Seguridad Vial.

Artículo 1080: Se prohíbe la reparación total o parcial en la vía. Para instalaciones, reparaciones y mantenimientos de redes técnicas u otros que la afecten se requiere previamente efectuar todos los trámites con los organismos implicados.

Artículo 1081: Se requerirá obtener la Licencia de Obra por parte de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 1082: Es necesario obtener el permiso o autorización del cierre total o parcial de la vía, por el órgano encargado de la seguridad del tránsito.

Artículo 1083: Se deben situar las señales y adoptar medidas de protección correspondientes.

Artículo 1084: El autorizado a realizar obras en la vía está obligado a restablecerla a su estado original y cumplir los requerimientos técnicos y de calidad establecidos, según lo establecido en el artículo 30, capítulo III de la Ley 109 Código de Seguridad Vial.

Artículo 1085: En las vías urbanas y rurales se establece una faja de emplazamiento, dentro de la cual no puede haber ningún tipo de edificación u obstáculo que la afecte. Según el artículo 32, capítulo IV de la Ley 109 Código de Seguridad Vial.

Artículo 1086: No se permitirá la instalación de ninguna red técnica en la faja de emplazamiento de las vías rurales que comprende la calzada, el talud, contra talud, estas se instalarán en la zona de servidumbre, la cual está ubicada fuera de dicha faja de emplazamiento. Según lo establece el artículo 34, capítulo IV de la Ley 109 Código de Seguridad Vial.

Artículo 1087: En las vías urbanas se establece una zona de servidumbre para la instalación de las redes técnicas, dentro de la faja de emplazamiento de la vía. Como se establece en el artículo 35, capítulo IV de la Ley 109 Código de Seguridad Vial.

Artículo 1088: Para la construcción, reconstrucción, reparación y mantenimiento de las vías el inversionista puede utilizar con carácter provisional, previa autorización del afectado y su indemnización cuando

proceda, los terrenos aledaños para el depósito de materiales de construcción, excavaciones, explotación de canteras y ejecución de caminos de accesos, así como desvíos que faciliten el tránsito mientras duren los trabajos a realizar. Según lo que establece el artículo 37, sección segunda, capítulo IV de la Ley 109 Código de Seguridad Vial.

Artículo 1089: Con el fin de proteger la vía queda prohibido, según el artículo 43 Capítulo V de la Ley 109 Código de Seguridad Vial:

- a. Alterar o modificar las defensas, cercas o cualquier otro componente de las vías incluyendo la calzada.
- b. No restaurar las vías dañadas o alteradas para ejecutar obras autorizadas dentro del término legalmente establecido o restaurarla con mala calidad.
- c. Depositar dentro de los límites la faja de emplazamiento de pertenencia de las vías, materiales que afecten su uso, conservación o su paisaje.
- d. Sembrar árboles que puedan dañar la vía, afectar la visibilidad o afectar el drenaje. Así como podar y cortar árboles, flores o cualquier otro elemento que constituya parte de la ornamentación del paisaje local de la vía o que halla sido colocado con un fin determinado.
- e. Conducir animales a pastar o abreviar en la faja de emplazamiento de la vía o permitir su presencia en ella.
- f. Impedir el libre curso de las aguas que fluyan por las vías o por sus cunetas, o alteren el drenaje normal mediante zanjas, diques o por la utilización de cualquier otro medio que influya sobre el drenaje de las vías.
- g. Recoger, raspar o tomar tierra dentro de la faja de emplazamiento de la vía que atente contra la seguridad u ornato de la misma.
- h. Queda prohibido la instalación de kioscos, mostradores, murales, vallas, tótem y otros elementos en aceras y vías públicas. Cuando por motivos de ferias, carnavales u otras actividades se considere necesario los promotores deberán solicitar la correspondiente autorización a los organismos competentes.
- i. 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.

- j. No se permitirán acciones constructivas que impidan la prolongación de la red vial existente.
- k. Se respetará el ancho de acera y de avenidas en cada una de las calles existentes, incluso en su prolongación.
- l. No se permitirán acciones constructivas en las fajas de emplazamiento de las vías y/o redes infraestructurales previstas por el PGOU.
- m. Los proyectos de peatonalización de calles deberán contar con un proyecto y la aprobación de las autoridades competentes.
- n. Cualquier modificación en el Centro Histórico de calles, aceras o plazas deberá contar con la aprobación de la Dirección Provincial de Monumentos.
- o. Será obligatorio el uso de parterres en aquellas áreas de los sectores donde éstos existan adecuándose sus dimensiones a las particularidades de cada calle o avenida.

Artículo 1090: Según el epígrafe 4.1.1 de la NC -391-2/2004 Accesibilidad de las personas al medio físico, parte 2 Urbanismo y edificaciones:

- a. Las aceras estarán provistas de pequeñas rampas o bordes rebajados en zonas próximas a parqueos, edificios públicos y cruces de calles para evitar barreras arquitectónicas.
- b. La altura de la acera en relación con la calzada y los tipos de bordillos adecuados, es conveniente que no superen los 100 mm de lado pudiendo utilizarse bordillos biselados.
- c. La longitud de la rampa es variable y depende de la altura del bordillo, con pendiente máxima del 6% y pendientes transversales del 2%. Estas no deben obstruir el drenaje pluvial. Según lo norma el epígrafe 4.1.3 de la NC -391-2/2004 Accesibilidad de las personas al medio físico, parte 2 Urbanismo y edificaciones:
- d. Cuando en la vía pública existan escaleras o un solo escalón de más de 30mm debe existir una rampa como alternativa para aquellas personas que no puedan utilizarla. Según lo normado en

el epígrafe 4.1.4 de la NC -391-2/2004 Accesibilidad de las personas al medio físico, parte 2 Urbanismo y Edificaciones.

Artículo 1091: 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. Según lo establecido en el Decreto 272. Sección II, inciso I.

De la infraestructura técnica de las redes de acueducto y alcantarillado.

Artículo 1092: Se permite la construcción de las redes de infraestructura técnica por los organismos rectores de estas. 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 1093: Se prohíben las conexiones ilegales de albañales, acueductos, alumbrado, gas, drenaje pluvial, tanto al sistema propio de los inmuebles como a la red urbana más próxima.

Artículo 1094: Se permite acciones de mantenimiento, reparación y/o sustitución de tramos de tuberías, válvulas y otros accesorios en las redes existentes, la DMAA está en la obligación de resarcir los daños que puedan ocasionar estos trabajos.

Para las conductoras como para los colectores se establece una faja de protección de 2.00mts a cada lado del borde exterior de las mismas. Dentro de esa faja es compatible las aceras, vías, caminos o carreteras, ferrocarril, redes técnicas y sembrados temporales o rotativos donde las raíces o uso de maquinarias no afecten las redes, todos los usos no mencionados son incompatibles.

Artículo 1095: Se respetará la distancia horizontal de las conductoras con otras obras, según lo establecido en la norma de acueducto NC-53-121 de 1984, epígrafe 5.1.1

- a. Hasta la línea conductora o cimientos de los edificios.
 - Tubería con diámetro hasta 350 mm-3 m.
 - Tubería con diámetro mayor 350 mm-8 m.
- b. Hasta los cimientos de puentes y túneles-2 m.
- c. Hasta la base del terraplén-4 m.

- d. Hasta postes eléctricos de alto voltaje-5 m.
- e. Hasta postes eléctricos de bajo voltaje y de comunicaciones-3mts.
- f. Hasta tuberías de alcantarillado, petróleo y gas 2.00mts.
- g. Hasta los troncos de árboles -3m.

Artículo 1096: En los casos de cruces de las conductoras de abasto de agua con las tuberías de alcantarillado, la tubería de agua potable pasará por encima, a una distancia vertical mínima de 40cm entre las paredes de ambos conductos y en caso que la distancia resulte menor o la tubería de agua pase por debajo esta será protegida. Según establece la Norma Cubana (NC 53-121).

Artículo 1097: Los cruces de las conductoras con las carreteras, líneas de ferrocarril, ríos, arroyos y otros, se realizarán con un ángulo de 90° aproximadamente.

Artículo 1098: La red de acueducto se colocará a un lateral de la vía, contraria al tendido eléctrico y a una separación de 1.20 m del borde exterior de la acera.

Artículo 1099: Se mantendrán los radios de protección sanitaria a las fuentes de abasto a la población, de acuerdo a lo establecido en la NC 53-121 “Acueducto Especificaciones de Proyecto” y la NC 93-11-86 “Fuentes de Abasto de Agua”.

Artículo 1100: Se permitirá la construcción de pozos para agua en viviendas particulares, siempre que se cumpla con la separación a las fosas establecidas en la NC 93-11-86 “Fuentes de Abasto de Agua”.

Artículo 1101: No se permitirá la construcción de nuevas zonas de viviendas que no cuenten con soluciones colectivas de abasto de agua y evacuación de residuales. No se permitirán las soluciones con letrinas.

Artículo 1102: No se permitirá la construcción de edificaciones en zonas bajas, con deficiencias en el drenaje y peligro de inundación, sin que sean tomadas las medidas pertinentes.

Artículo 1103: No se permite obstaculizar el drenaje natural de una parcela, en el caso en que sea necesario por razones constructivas, la solución será responsabilidad del inversionista y no se permitirá afectaciones a colindantes.

Artículo 1104: Las aguas albañales se canalizarán de forma soterrada hacia el sistema de alcantarillado, según la NC 93-12 Instalaciones hidrosanitarias.

Artículo 1105: La distancia mínima entre los conductos de alcantarillado y otras redes técnicas se ajustará a lo establecido en la RP.-1087. En caso de que en las zonas ya edificadas no se puedan garantizar estas normas, se conveniará con los organismos afectados con la correspondiente autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.

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

Artículo 1106: Para las Lagunas de Oxidación será necesario de estricto cumplimiento de lo siguiente:

- a. Se construirá una cerca perimetral que impida el vertimiento de residuales sólidos en sus áreas.
- b. Se prohíbe arrojar residuales sólidos en los alrededores de la Laguna que obstaculice su funcionamiento.
- c. No se sembrarán arboles ni se construirán instalaciones que produzcan sombra sobre la Laguna para no obstaculizar su funcionamiento.
- d. Las instalaciones deben estar emplazada de forma que, teniendo en cuenta la dirección predominante de los vientos, eviten la contaminación atmosférica hacia los núcleos urbanos.

De la red eléctrica.

Artículo 1107: Dentro de la faja de protección de las líneas eléctricas, la siembra de pastos, cultivos rotativos y frutos menores, así como el cruce de caminos, calles, carreteras y líneas de ferrocarril, son usos compatibles. Según NC 94-04.

Artículo 1108: Según NC 94-04 Son incompatibles dentro de la faja de protección de las líneas eléctricas, la siembra de árboles, la construcción de diques, presas, edificaciones y todo aquello que no esté regulado en el inciso anterior. En caso de que necesariamente sea obligatoria la ejecución de una inversión dentro de esta faja, esta solo puede ser autorizada por la Dirección de Planificación Física con el previo consentimiento de la Empresa Eléctrica.

Artículo 1109: Se respetará la franja de seguridad establecida para las líneas eléctricas de acuerdo a su voltaje de transmisión; definido en el decreto 36-78/ julio del 72. En caso de que en las zonas ya edificadas no se puedan garantizar estas dimensiones, la Empresa Eléctrica deberá coordinar con la Dirección Municipal de Planificación Física la autorización correspondiente para la colocación de las mismas.

Distancias horizontales:

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

Artículo 1110: 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 1111: Según epígrafe Cruzamientos, del Manual para líneas aéreas y soterradas hasta 34.5 kv, según NC -94-04 deben respetarse las distancias (altura) a tener en cuenta para los cruzamientos: Ferrocarriles, caminos, carreteras y campo traviesa.

Artículo 1112: En todas las subestaciones eléctricas y bancos de transformadores serán necesarias las cercas perimetrales en una distancia mínima de 5.00 mts.

Artículo 1113: En caso de existir instalaciones eléctricas soterradas estas irán sobre las instalaciones hidráulicas y sanitarias.

Artículo 1114: Según el epígrafe 4.1. 6 de la NC -391-2/2004 Accesibilidad de las personas al medio físico, parte 2 Urbanismo y edificaciones:

Artículo 1115: Según el artículo 14 del Decreto 177. No se permitirá el uso conjunto de estructuras que soportan las líneas eléctricas aéreas que operen a 13.2 kv por cualquier equipo o cable de las redes de comunicaciones, en todos los casos las líneas eléctricas aéreas se ubicarán por encima de las de comunicaciones. Para el caso de líneas eléctricas soterradas, estas se ubicarán por debajo de las de comunicaciones. En ambos casos se respetarán las distancias de separación establecidas.

Artículo 1116: Se prohíbe el uso de iluminación pública que provoque deslumbramiento o contaminación luminosa.

Artículo 1117: Según tabla 12 del Manual para líneas aéreas y soterradas hasta 34.5 kv, según NC -94-04, las líneas aéreas de 34.5 kv y menores cumplirán las distancias mínimas a las edificaciones.

De las redes telefónicas.

Artículo 1118: Según lo establecido en el artículo 8 del Decreto Ley No 177. No se permitirán afectaciones a la faja de protección establecida para las líneas aéreas, que será de 1.50m a ambos lados medidos a partir de su eje.

Artículo 1119: La faja de protección del cable coaxial y de otras líneas soterradas será de 2.00m a ambos lados de la línea medidos a partir de su eje.

Artículo 1120: Según lo establecido en el artículo 8 del Decreto Ley No 177. En cualquier vialidad y siempre que sea posible, el trazado de la línea telefónica debe ocupar el lado opuesto al trazado de la línea eléctrica.

Artículo 1121: En los cruces con carreteras, calles o caminos las líneas aéreas telefónicas se trazarán a una altura de 18 pies, medidos a partir del nivel de las mismas. En el caso específico de cruce con la vía férrea, esta altura será de 28 pies.

Artículo 1122: Según el artículo No 2 del Decreto Ley No 177 y lo establecido por la NRCM 241-94 Líneas aéreas, soterradas y enterradas de Comunicaciones. Requisitos para su instalación y protección. Para la construcción de nuevas líneas aéreas, soterradas o enterradas de comunicaciones y eléctricas o la modificación o relocalización de las

existentes se deberá solicitar y obtener la autorización previa de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 1123: En los cruces con las redes de acueducto y alcantarillado, las líneas de comunicación soterradas y/o enterradas se ubicarán por encima cumpliendo con la separación establecida por las Normas técnicas.

Prevención del delito.

Artículo 1124: Se adecuará la aplicación del comportamiento y la ciencia social al diseño morfológico en razón de minimizar la percepción contravencional y delictiva, cuyos mayores aportes son:

Artículo 1125: Ventanas mirando hacia la calle, portales, terrazas y balcones, controladores espontáneos de la misma.

Artículo 1126: Incrementar la transparencia del espacio público desde el privado, que está delimitado por rejas, verjas y separaciones de verde.

Artículo 1127: Adecuada iluminación pública, común o compartida y también la privada en los elementos de fachada.

Artículo 1128: Proveer una visión directa y clara hacia los sectores peatonales.

Artículo 1129: Evitar o eliminar macizos frondosos de las áreas verdes y áreas sin actividad.

Artículo 1130: Incrementar los espacios y áreas públicas participativas.

Artículo 1131: Toda intervención a espacios públicos (plazas, parques, microparques, parqueos no techados, áreas deportivas al aire libre y las vías) debe de garantizar el mantenimiento periódico de sus áreas verdes, mobiliario urbano y elementos delimitadores, así como adecuada iluminación.

Edificaciones sustentables.

Elementos arquitectónicos.

Artículo 1132: Se preservaran los elementos arquitectónicos que permitan disminuir la carga solar y el deslumbramiento sobre los espacios habitables tales como: aleros, persianas, galerías y portales,

entre otros, así como la orientación adecuada de las fachadas. Se promoverá su uso en obras nuevas.

Ventilación cruzada e iluminación natural.

Artículo 1133: Las nuevas edificaciones deberán presentar en cada espacio habitable una o más ventanas, con una superficie mínima de 1.50 m² por habitación, para permitir la ventilación cruzada y disminuir la dependencia de sistemas de ventilación artificial. En los espacios destinados a dormitorios habrá como mínimo una capacidad de 30 m³ y una superficie de puertas y ventanas no menor de 3 m² por cada treinta metros de cubicación.

Artículo 1134: Para cumplir los requisitos de iluminación natural y disminuir la dependencia de sistema de iluminación artificial, en horario diurno, se tendrá en cuenta que:

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

Diseño de microclimas.

Artículo 1135: El diseño de microclima se proporcionará con elementos naturales y arquitectónicos para aprovechar las brisas frescas en la disminución de la incidencia solar y las temperaturas en los espacios de patios y jardín. La importancia de las brisas predominantes, las cuales influyeron sobre la trama original, será tomada en consideración buscando facilitar su entrada a los espacios habitables.

Protección y preservación patrimonial.

Artículo 1136: Se prohíbe vertimientos inadecuados que atente contra las condiciones ambientales de estos sitios.

Artículo 1137: La atención sistemática de las áreas verdes y espacios públicos en estos lugares tendrán un carácter prioritario para los organismos competentes.

Artículo 1138: Establecer en las nuevas intervenciones la inclusión de la actividad artística como elemento de diseño ambiental y paisajístico, lo cual tendrá un carácter integral, evaluándose cada sitio en su conjunto.

Artículo 1139: Se establece para los sitios señalados en el artículo 154 el Grado de Protección II.

Puntos focales de barrios.

Artículo 1140: En la Zona Residencial, se afianzarán los puntos focales de atracción pública cuya ubicación corresponde, desde sus raíces históricas, a la conveniencia y comodidad del usuario peatonal, determinando de manera equitativa la localización ideal para equipamientos y servicios del vecindario que tradicionalmente han sido tributarios a la población que habita en tal entorno

Estructura de la manzana.

Dimensión y forma de las manzanas.

Artículo 1141: Toda intervención dentro de los límites del suelo a urbanizar, 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 Caibarién. Manifestándose de forma general en:

- a. Manzanas compactas, con trama de retícula regular. (área original de la ciudad); parcelas de forma y dimensiones variables y tipología arquitectónica I, calles y aceras que muestran una imagen arquitectónica y urbana particular.

Artículo 1142: Toda intervención, ya sea del tipo arquitectónico o urbanístico, respetará y se adecuará a la conformación morfológica

definida en el trazado urbano, conservando la morfología de las manzanas, referidas en el artículo anterior.

Artículo 1143: En las zonas 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.

Disposición de la edificación en la parcela.

Coefficiente de ocupación y utilización de la parcela.

Artículo 1144: El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) oscilará entre el 55 y el 65% del área de la parcela, con un 25% de superficie descubierta.

Tamaños mínimos y máximos. Formas de las parcelas.

Artículo 1145: Se incorporarán jardines al frente.

Artículo 1146: En caso de rehabilitación de unidades edificatorias para varias viviendas con acceso único, la parcela teórica que disfrutará cada vivienda será de 60m² de área construida y 10m² de patio, lo cual representa un indicador de 70m² por vivienda.

Artículo 1147: En caso de escalonar las parcelas dentro de las manzanas irregulares, se preferirá mantener la conformación regular de la parcela, quedando el espacio triangular residual como espacio que se incorporará a la acera o espacio público de circulación.

Profundidad edificable.

Artículo 1148: La edificación, , dispondrá su fachada principal en el límite frontal de la parcela, directo a la acera, ocupará el ancho de la parcela y tendrá una profundidad de entre el 75% y el 85% de la extensión de la misma. Lo cual preverá la posibilidad de incorporación de un pequeño traspatio que albergará áreas verdes interiores a la parcela que formarán el conglomerado verde interior de las manzanas de la ciudad tradicional.

Cotas para establecer los planos de nivelación.

Artículo 1149: Se definirá la cota de nivelación de las edificaciones a más de 0.25 cm por encima del nivel de la vía, para lo que se faculta la posibilidad de rellenar. En estas acciones debe garantizarse un drenaje natural del terreno en sentido Sur-Norte y Este- Este. Los 0.25cm se medirán a partir de la superficie terminada de la acera.

Artículo 1150: El nivel de piso terminado de las nuevas construcciones estará, como mínimo, por encima del nivel de la calle existente o propuesta.

Alineación de las edificaciones.

Primera y segunda línea de fachada.

Artículo 1151: Las edificaciones se mantendrán alineadas a la vía para todos los casos.

Artículo 1152: No se admitirán desplazamientos de la línea de fachada original, ni de unas edificaciones respecto a otras.

Artículo 1153: Las edificaciones de nueva construcción, utilizarán en su diseño los elementos tipológicos característicos de obra nueva, referido a: proporción de vanos, herrería y balcones.

Artículo 1154: La primera línea de fachada está definida por la primera línea de construcción de la edificación por su frente principal, contigua a la acera de la sección vial.

Artículo 1155: En las nuevas construcciones, los pasillos laterales y de fondo tendrán un ancho mínimo de 0.75mts en edificaciones de 1 hasta 3 plantas (10.00 mts de altura).

Artículo 1156: Los pasillos laterales entre edificaciones no excederán los 1.75 mts de ancho.

Artículo 1157: Se respetará el perfil de la calle adecuando los proyectos con soluciones de parqueos, microparques u otras variantes que garanticen las condiciones de habitabilidad.

Artículo 1158: No se permitirá la colocación de postes eléctricos o telefónicos en el frente de los accesos a las viviendas.

Artículo 1159: Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubicarán en el interior de las mismas y nunca en las fachadas de frente o laterales.

Franjas de jardín.

Artículo 1160: En zonas destinadas a nuevas edificaciones de viviendas ya sean uniplantas, biplantas o edificios multifamiliares se preverá una faja de jardín al frente de al menos 2,00 m desde el borde de la acera, manteniendo la línea de fabricación de forma uniforme en la manzana.

Pasillos laterales y de fondo.

Artículo 1161: Es obligatorio mantener en los pasillos laterales y de fondo y para todas las edificaciones de hasta 15m de altura, equivalente a un edificio de 5 plantas, un ancho mínimo de 1mts.

Artículo 1162: Los pasillos laterales y de fondo, los jardines son componentes del área descubierta de la edificación, por lo que en algunos casos de nuevas construcciones o ampliaciones podrá requerirse el incremento de la dimensión mínima permisible de pasillos y/o de fondo, a fin de obtener el porcentaje de superficie descubierta requerido, conforme a las determinaciones establecidas según las alturas de las edificaciones colindantes.

Artículo 1163: Para todos los casos se prohíbe el techado parcial o total y la ubicación en pasillos laterales y de fondo de elementos tales como: vertederos, tanques para agua, soportes para tanques, escaleras, clóset u otras construcciones, materiales, equipos u objetos que disminuyan las dimensiones mínimas establecidas o que impidan el libre tránsito o reduzcan la calidad medioambiental respecto a la iluminación y ventilación naturales.

Artículo 1164: Cuando los pasillos estén pavimentados su superficie no será resbaladiza, ni se permitirá que el agua pluvial corra libremente desde cualquier tipo de cubierta, ni su caída libre cuando produzca afectación a colindantes, sino soterrados y mediante bajantes, debiendo descargar estos a la cuneta o la red de drenaje existente, cruzando bajo la cera y saliendo, a través del contén, a la calle.

Artículo 1165: En pasillos se ubicarán soterradamente las instalaciones hidráulicas y sanitarias exteriores de la edificación, desde la acometida y hasta la disposición final. Todo lo anterior deberá tenerse en

cuenta para construcciones, así como para otros trabajos en las mismas y en las edificaciones.

Artículo 1166: En las nuevas construcciones, (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 (10mts de altura).

Tipos y elementos de fachada.

Cercados.

Artículo 1167: 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.

Artículo 1168: La construcción de cercados utilizando setos vivos (plantas o arbustos) podrá utilizarse en dependencia de las características y condiciones del lugar, debiendo cumplir los siguientes requisitos:

- a. Ser de un solo tipo de arbustivas que garantice una masa continua y tupida de vegetación.
- b. Su ancho no excederá de 0.80 m determinando su cara o lado exterior el límite del área a proteger y de propiedad.
- c. La altura máxima será de 1.20 m aproximadamente sobre el nivel de la acera lo cual se logrará mediante poda sistemática.
- d. El nivel de terreno en que se siembre deberá quedar 0.10mts por debajo del nivel de la acera.

Artículo 1169: Las cercas que bordean zonas deportivas y otros espacios que por requisitos de Protección Física así lo requieran, podrán alcanzar la misma altura que se establece para los laterales y fondo en todo su perímetro, respetando la condicional de transparencia.

Jardines.

Artículo 1170: Se admite la localización en jardines de cisternas cuyo brocal no sobresalga más de 0.20 m sobre el nivel del terreno, y siempre que está no incluya el área verde, así como de vallas, anuncios lumínicos y otros elementos de estructuras ligeras y desmontables, que serán

autorizadas solo mediante permiso o licencia de obra según el caso, por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 1171: Se autorizará en el área correspondiente a jardín la construcción de escalinatas de acceso a la planta baja, en aquellos casos en que la topografía del terreno así lo requiera, debido al desnivel que exista entre ésta y la rasante de la acera al frente.

Artículo 1172: En las nuevas urbanizaciones, todas las construcciones tendrán jardín, debiendo tener este una profundidad de 3.00 mts.

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

Artículo 1173: Las nuevas construcciones deberán respetar las alineaciones predominantes y contar con la fachada principal paralela o frente a la vía.

Artículo 1174: No se autorizará culatas o paredes “ciegas” frente a las vías, a menos que por razones muy excepcionales así se determinasen en el proyecto de microlocalización y licencia de obras.

Artículo 1175: Las edificaciones de nueva construcción, utilizarán en su diseño los elementos tipológicos característicos de cada sector, referido a portales, proporción de vanos, herrería y balcones.

Artículo 1176: En los casos de edificaciones de esquinas, las dos fachadas de frente a cada calle se diseñarán como fachadas principales.

Artículo 1177: En el caso de edificaciones que ocupen parcelas con frentes a más de una vía, todas sus fachadas se tratarán como principales a los efectos de la calidad del diseño, ubicándose el acceso principal por la vía de mayor jerarquía.

Artículo 1178: Resulta de carácter obligatorio que las fachadas principales de las nuevas construcciones, remodelaciones, cambios de uso y cualquier transformación de un inmueble, estén con frente a la vía de mayor jerarquía.

Edificios con frente a parques, áreas libres o equipamiento.

Artículo 1179: 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 1180: Las edificaciones con frentes a plazas, microparques, áreas deportivas, aceras y parterre, se prohíbe el cambio de uso de local comercial, servicios y peatonal (en plantas bajas) a viviendas.

Alturas.

Artículo 1181: En cuanto a las alturas de las edificaciones rigen las siguientes disposiciones:

- a. La altura de un edificio se medirá por la mayor distancia vertical de la fachada. En caso de existir más de una fachada se tomará la altura de cada una de ellas.
- b. En la medición no se incluyen torres ni tanque de agua.
- c. La cantidad de niveles mínimos y máximos de una nueva edificación expresados en fachada y la altura total de ésta en las zonas, quedan sujetas a lo dispuesto en el Capítulo N° 3, según corresponda a la zona o sector tipológico.
- d. En calles en declive la altura del inmueble se medirá desde el punto medio de su fachada.

Artículo 1182: En las alturas no se incluyen en la azotea los elementos utilitarios y de coronación, ni los motivos ornamentales que no sean habitables, como torres abiertas, cápsulas y pérgolas, tanques de agua y cajas de ascensores; ni tampoco los puntales de los sótanos hasta la altura equivalente a un piso o más, pero sí el 1,20 mts superficial correspondiente a los sótanos o semisótanos y otros desniveles en altura.

Artículo 1183: Se permitirá en iguales condiciones, ocupar hasta el 50% del área de azotea en virtud de requerimientos funcionales del edificio y con el debido retranqueo desde la segunda crujía.

Artículo 1184: En las calles en declive la altura del edificio se medirá desde el punto medio de sus fachadas. En edificios de dos o más, con esquinas o sin ellas, frente a calles con declive, sus alturas se deducirán combinando las reglas anteriores según el caso.

Sótanos y semisótanos.

Artículo 1185: Se permitirá o no la construcción de sótanos y semisótanos, en obras ejecutadas por la vía estatal, siempre la

edificación lo admita o de forma obligatoria en los casos que se requiera por razones urbanísticas y de la defensa.

Artículo 1186: Se admite la utilización de sótanos en parqueos, uso social compatible con la zona donde se ubique.

Salientes.

Artículo 1187: Se consideran salientes las pilastras y apilastrados, cadenas de refuerzos, columnas adosadas, jambas, fajas, tableros y almohadillados.

Artículo 1188: No se permitirán salientes que puedan afectar las aceras, los portales de uso público y la vía.

Artículo 1189: Los salientes se regirán según el orden de las calles a la cual se enfrente el edificio, no ocuparán en ningún caso más del 15% del ancho de la acera.

Artículo 1190: No se admitirán elementos salientes o perpendiculares a la fachada por debajo de los 2.50 m de altura.

Artículo 1191: No se permitirá en planta baja los salientes fuera de alineación.

Artículo 1192: 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 1193: Los salientes utilizados en la decoración de las fachadas de los edificios serán medidos a partir del paramento exterior del muro al cual decoran.

Artículo 1194: Los faroles, porta-faroles u otros elementos se colocarán entre los 2.50 m y los 3 m de altura.

Artículo 1195: Se permite el uso de balcones debiendo ocupar solo el 70% del ancho de la acera y a una altura mínima del nivel de piso terminado de la acera de 2.40m.

Artículo 1196: Queda prohibida la construcción de elementos estructurales (vigas, columnas) que constituyan salientes y alteren la línea de fabricación.

Artículo 1197: Las puertas de tiendas, edificios públicos, garajes, viviendas, etc. no abrirán hacia la calle.

Artículo 1198: La colocación de establecer barreras al paso, levantar el pavimento, hacer cortes u hoyos sin el permiso correspondientes queda prohibido.

Artículo 1199: No se admitirán la colocación de equipos de aires acondicionados, extractores u otros de forma saliente o que para su colocación requieran una abertura adicional que rompa el ritmo de las fenestraciones.

Artículo 1200: En las nuevas edificaciones los tanques de abastecimientos de agua, así como otras instalaciones de apoyo a la infraestructura, deberán quedar enmascaradas en las cubiertas y azoteas de las edificaciones, o estar estudiados para formar parte de la fachada de las mismas.

Artículo 1201: El Poder Popular adoptará las disposiciones necesarias para que aquellos salientes que estorben el tránsito sean eliminados en el plazo más breve posible, así como aquellos que oculten las rotulaciones de calles y número de edificaciones.

Balcones.

Artículo 1202: Se permite el uso de balcones en fachada.

Artículo 1203: No se admitirán otras soluciones para el cierre de balcones.

Artículo 1204: En las edificaciones multifamiliares y en altura, el diseño de cierres de balcones y terrazas techadas será del mismo tipo para cada apartamento a fin de lograr una unidad de diseño.

Artículo 1205: No se admite la colocación de antenas de radio y televisión, tanques de agua, donde sean visibles desde el exterior u ofrezcan algún tipo de peligro.

Pasajes.

Artículo 1206: Sólo se admitirán en caso de acciones de rehabilitación integrales de las edificaciones destinadas a vivienda u hospedajes que permitan los accesos secundarios desde los patios interiores. En estos casos el pasillo será de uso semipúblico y se mantendrá bajo régimen de servidumbre de paso.

Artículo 1207: Los pasillos laterales entre edificaciones no excederán los 1.75 mts de ancho.

Marquesinas y toldos.

Artículo 1208: La autorización para la construcción de marquesinas y la colocación de toldos estarán en correspondencia de la zona.

Artículo 1209: El uso de marquesinas cumplirá las siguientes condiciones:

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

Artículo 1210: En el caso de los toldos éstos cumplirán con lo siguiente:

- a. Para enfatizar la entrada principal del inmueble.
- b. Si se proyectan sobre la acera, su saliente máximo será el ancho de ésta menos 0,20 metros y no podrá tener apoyos sobre la acera.
- c. Los toldos que se coloquen en la fachada de los edificios, podrán ser confeccionados con lona, materiales plásticos, metálicos u otros, siempre que sean ligeros.
- d. Según su forma, podrán ser planos, semipiramidales y semiesféricos y según su posición, verticales, inclinados y horizontales, pero siempre su altura mínima será 2,50 metros del nivel de piso terminado.
- e. Los mecanismos con que se sujetan y manipulan los toldos quedarán hacia el interior o exterior de la edificación en que se coloquen sin sobrepasar 0,10 metros y sobre una altura de 2,10

metros mínimos a partir del nivel de piso y sin obstaculizar la circulación del transeúnte.

Vistas y luces.

Artículo 1211: 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 $\frac{1}{3}$ del ancho del pasillo que separa las edificaciones.

Artículo 1212: Las ventanas de luz podrán ser de cristal, celosías, rejillas o persianas fijas.

Zona de Producción.

Se localiza al Sureste de la ciudad, limitada al sur y este por la carretera Caibarién - Remedios. Hacia esta zona se localizan industrias de distintas categorías, almacenes y talleres entre los que se encuentran: ISOTEC Heriberto Mederos (Antigua fábrica de Muebles Clínicos), el Combinado Confitero, Almacenes de Víveres, AT Comercial, Fabrica de Dulces, Centro Elaborador y Porcionador, Tintorería, la instalación socioadministrativa de la UCM, del Contingente Leoncio Vidal, Delegación ALMEST, TECNOTEC, Gaviota, Talleres SASA de mecánica automotriz, Lavandería, en la actualidad se ejecuta la inversión de la Fábrica de Pan Congelado, todas ellas de apoyo al desarrollo turístico.

Con excepción de la carretera Caibarién – Remedios y la circunvalante Prolongación del Paseo de Martí que se encuentran asfaltadas y en buen estado, el resto de los viales están en regular y mal estado.

Se definen además las áreas al este del combinado confitero para nuevas inversiones de la rama alimentaria o afines no contaminantes y aledañas a la base de AT comercial para posibles ampliaciones de esta instalación.

El área localizada entre la prolongación del Paseo de Martí al sur y la carretera Remedios - Caibarién, se definen para nuevas inversiones productivas que puedan generarse en la ciudad como apoyo al turismo.

El coeficiente de ocupación del suelo (COS) oscilará entre el 50% y 65% de la superficie útil y el coeficiente de utilización (CUS) estará entre el 65% y el 75%.

Régimen de uso.

Artículo 1213: Se aprueba para esta zona el uso actual y consolidarlo con nuevas acciones constructivas. Será convenido el uso administrativo y la agricultura urbana, se prohíbe el uso residencial.

Acciones Urbanísticas y Arquitectónicas.

Artículo 1214: Para este sector se define como acción urbanística la Conservación y Completamiento y como acción constructiva la Construcción y Conservación.

Calidad del medio ambiente.

Artículo 1215: En las instalaciones productivas se debe garantizar la conexión de sus residuales a un sistema general de tratamiento, según lo establecido en la Ley de Protección del Medio Ambiente y Uso Racional de los Recursos Naturales y otras disposiciones vigentes.

Responsabilidad ambiental.

Artículo 1216: Es aquella que debe tener los pobladores para que el ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, más allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación, preservando la integridad y el carácter de los componentes del asentamiento para el mayor beneficio de la población.

Equidad social.

Artículo 1217: El medio ambiente construido debe satisfacer en su marco conceptual las necesidades básicas de la población y reflejar la diversidad compositiva de la sociedad dentro del sistema de igualdad de la misma.

Organización de la zona con métodos y medios de lucha contra los procesos nocivos.

Artículo 1218: En toda la zona de producción se cumplirán de forma obligatoria todas las disposiciones vigentes establecidas en lo relativo a los distanciamientos y normas de protección contra incendios, sanitarias,

manipulación de productos explosivos y tóxicos, así como la disposición final de residuales.

Red Vial.

Artículo 1219: Frente a vías principales solo se permitirá la localización de las edificaciones socio-administrativas, laboratorios, naves de producción, almacenes cerrados, parqueos y garitas.

Artículo 1220: Frente a vías principales no se permitirán la ubicación de almacenes a cielo abierto, talleres con materias primas a granel, bancos de transformadores, naves abiertas, chimeneas, plantas de tratamientos y almacenes de productos combustibles y explosivos.

Artículo 1221: Las nuevas vías principales y secundarias a ejecutar en la zona se ajustarán a las secciones viales definidas por el Plan General de Ordenamiento Urbano.

Artículo 1222: Las vías colectoras y de servicios proyectadas en el esquema general se construirán como obras inducidas con las secciones establecidas en las normas vigentes y documentos de microlocalización y su uso será colectivo y de servicios a todas las instalaciones de la zona de producción.

Redes telefónicas.

Artículo 1223: Se establece sobre fajas de protección, cruces aéreos y soterrados telefónicos.

Aprovechamiento de los recursos locales y reciclaje.

Artículo 1224: Para reducir adicionalmente el efecto sobre el medio ambiente, se promoverá la recolección de materiales de cualquier índole que pudieran ser reciclados.

Tipos y elementos de la fachada.

Cercados.

Artículo 1225: Los cierres perimetrales o cercas tendrán de 1.50 a 1.80mts de altura y se emplearán para su construcción muros de bloques, ladrillos, piezas prefabricadas que puedan ser combinadas con

mayas eslabonadas. No se permitirá el empleo de madera, planchas metálicas o cercas de postes nacientes.

Escaleras.

Artículo 1226: Se permitirá la construcción de escaleras tanto en el interior como en el exterior de las instalaciones según su requerimiento.

Artículo 1227: Se permiten escaleras metálicas, de hormigón u otro material que garantice seguridad y que se integre a la imagen del conjunto.

Aspectos técnicos constructivos.

Artículo 1228: La acción de remodelación referida a cambios tecnológicos se permitirá solo cuando lleve implícito una disminución o eliminación de la carga contaminante al medio ambiente.

Artículo 1229: Solo se permitirán ampliaciones en las instalaciones productivas cuando las soluciones propuestas sean compatibles con las existentes.

Artículo 1230: Se prohíbe la remodelación, ampliación o división de las viviendas que existen dentro de la zona industrial que se serán ubicadas en zonas de desarrollo de viviendas, solo se permite el mantenimiento con los mismos materiales.

Artículo 1231: En las zonas industriales solo se autorizan instalaciones de servicios que han sido previstas para uso común de la industria.

Artículo 1232: Para las nuevas construcciones, ampliaciones y remodelaciones, se permitirán el empleo de materiales diversos siempre que su terminación garantice un acabado estético de calidad. Se favorece el uso de muros de bloques, hormigón in situ o prefabricado, piezas metálicas, tecnologías modernas u otras, siempre que los mismos no sean combustibles.

Artículo 1233: Se permitirá el empleo de construcciones auxiliares, las que presentaran similitud a la edificación principal en cuanto a materiales y terminaciones, percibiéndose como un conjunto.

Artículo 1234: Se recomienda de acuerdo a las características y dimensiones de estas instalaciones el empleo de cubiertas inclinadas, a dos o varias aguas de materiales ligeros como zinc o asbesto cemento.

Artículo 1235: No se permiten cambios de usos que conviertan una edificación productiva o parte de esta en viviendas.

Artículo 1236: No se permite alterar la topografía existente en el sector.

Carteles y señalizaciones.

Artículo 1237: Las nuevas vías principales y secundarias a ejecutar en la zona se ajustarán a las secciones viales definidas por el Plan General de Ordenamiento Urbano.

Artículo 1238: Se admitirá la colocación de carteles de señalizaciones orientados hacia la vía.

Elementos higiene pública.

Artículo 1239: Se permite la colocación de cestos fijos, ligeros y de fácil manipulación y limpieza, fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

Zona de Espacios Públicos y Áreas verdes.

Está conformada por tres pequeñas zonas:

- El Zoológico.
- La arboleda aledaña al Zoológico.
- La arboleda de mangos localizada en la parte posterior del cementerio.
- El cementerio.
- El Estadio de Beisbol y las diferentes áreas deportivas.
- Paseos arbolados:
 - Parque La Libertad,
 - Paseo Martí (ave 5) y
 - Malecón.
- Los espacios verdes de la zona de playa.
- La zona de manglar. (borde costero)

Tanto el vivero como la arboleda de mango se localizan dentro de la faja de protección sanitaria del cementerio (100.00mts), estando sujetas a la NC 93-01-85. También se localiza aledaña al vivero una finca y vivienda privada, afectada por faja de protección sanitaria.

Artículo 1240: Régimen de Uso.

Se determina mantener el uso actual de estas zonas. El PGOU prevé la consolidación de la zona del Estadio de Beisbol con instalaciones deportivas de diversa índole. Se prohíbe el uso residencial en todas las zonas declaradas anteriormente..

Artículo 1241: Acciones Urbanísticas y Arquitectónicas.

Para este sector se establece como acción urbanística la Conservación y como arquitectónica la Conservación.

Calidad del medio ambiente.

Responsabilidad ambiental.

Artículo 1242: Es aquella que debe tener los pobladores para que el ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, más allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación, preservando la integridad y el carácter de los componentes del asentamiento para el mayor beneficio de la población.

Equidad social.

Artículo 1243: El medio ambiente construido debe satisfacer en su marco conceptual las necesidades básicas de la población y reflejar la diversidad compositiva de la sociedad dentro del sistema de igualdad de la misma.

Paisaje de verde urbano.

Artículo 1244: No se permitirá la afectación de las áreas verdes existente en las zonas, incluyendo las localizadas en el Zoológico.

Artículo 1245: Para el caso de la arboleda de mangos localizada al fondo del cementerio dada su cercanía a la Nueva Zona de Desarrollo de viviendas para trabajadores del turismo, se permitirá el uso de la

arboleda como área de descanso, pudiendo contar con mobiliario (bancos, luminarias, etc.). Se realizara proyecto de ese espacio.

Artículo 1246: No se permitirá la quema, tala u otra acción que afecte la vegetación natural y áreas verdes existentes.

Artículo 1247: Se permitirá la siembra de especies acordes con las condiciones climáticas y características del suelo.

Artículo 1248: No se permite alterar la topografía existente en las diferentes zonas.

Red Vial.

Artículo 1249: Se respetara la faja destinada a la ejecución del vial Paseo de Martí (prolongación).

Aprovechamiento de los recursos locales y reciclaje.

Artículo 1250: Para reducir adicionalmente el efecto sobre el medio ambiente, se promoverá la recolección de materiales de cualquier índole que pudieran ser reciclados.

Aspectos técnicos constructivos.

Artículo 1251: No se permitirá la construcción de viviendas en la zona.

Artículo 1252: Se permitirán acciones constructivas de remodelación en las instalaciones del Zoológico.

Artículo 1253: Se permitirá la inserción de nuevas instalaciones de servicios gastronómicos y recreativos en el zoológico y puntualmente en las áreas aledañas a la arboleda, previo análisis de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 1254: En la finca privada aledaña al vivero se regula lo siguiente:

- a. No se permitirá la construcción de viviendas ni remodelaciones de las existentes, su área está comprendida dentro de la faja de protección sanitaria del cementerio.
- b. No se permite la transferencia de solares entre estatales, de estatales a particulares y entre particulares.

Artículo 1255: No se permite alterar la topografía existente, todas las nuevas construcciones se ajustarán a la misma.

Artículo 1256: No se permiten ampliaciones hacia los laterales y fondo del Cementerio.

Artículo 1257: En el Cementerio mantendrán sin modificaciones el muro que delimita el sector por el frente en cuanto a altura y materiales, solo se repararán las partes dañadas.

Artículo 1258: Para la zona del cementerio se cumplirá lo establecido en la NC 93-01-85, con relación a la Franja de Protección Sanitaria Arbolada.

Carteles y señalizaciones.

Artículo 1259: Se admitirá la colocación de señalizaciones de orientación de carácter peatonal, pero estará dispuesta de forma paralela a la línea de fachada y en contacto con esta.

Mobiliario urbano.

Elementos de delimitación.

Artículo 1260: Cumplir con lo establecido en el Capítulo No 3, Artículo 518, reflejado en este documento.

Elementos higiene pública.

Artículo 1261: Se permite la colocación de cestos fijos, ligeros y de fácil manipulación y limpieza, fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

Kioscos, Buzones y teléfonos públicos.

Artículo 1262: En los espacios libres se permitirá la colocación de kioscos, ligeros y desmontables, que sean para la venta de productos culturales y otros servicios, dentro del proyecto integral coherente. Esto será analizado casuísticamente y siempre mediante el análisis previo y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

ASENTAMIENTOS.

Con el Censo 2012 y la Nueva DPA, Caibarién cuenta con los siguientes asentamientos rurales::

- **Poblado de Primer Orden:** Dolores.
- **Pobladors de Segundo Orden:** Cambaito y Refugio.
Los cinco restantes clasifican como Caseríos o Bateyes (Guajabana, Rojas, Texico, La Perla y Mujica).

Población: 4 802 habitantes, de ellos: 4 481 habitantes en Asentamientos Rurales Concentrados y 321 habitantes en zonas dispersas. (.

Viviendas: 2 142, de ellas: 1 927 viviendas en Asentamientos Rurales Concentrados y de forma dispersa 215..

Los asentamientos rurales de Dolores, Rojas, Guajabana, Refugio y Cambaito, poseen servicios básicos fundamentales como Escuelas Primarias, Consultorios Médicos, Círculos Sociales y Establecimientos Comerciales. Los 3 Asentamientos Rurales restantes: Texico, La Perla y Mujica no poseen una buena satisfacción de servicios básicos, contando solamente con Circulo Social y los dos últimos con Consultorio Médico, el resto de los servicios los obtienen en los 2 núcleos principales (Refugio, para Mujica y la Perla y Marcelo Salado para Texico). Además todo el Sistema de Asentamiento Poblacional (SAP) del municipio se encuentra electrificado, así como 5 Asentamientos poseen comunicación telefónica, careciendo de este servicio Texico, Mujica y la Perla.

Posee servicio de abasto de agua por acueducto sólo 2 asentamientos y con soluciones parciales: Refugio y, Cambaito, el resto se abastecen mediante pozos.

La localización de la cabecera municipal, en el extremo noreste del territorio no favorece la buena conectividad y funcionamiento con el resto del Sistema de Asentamientos Poblacionales (SAP). Los Asentamientos Rurales Concentrados y las zonas dispersas localizadas al sureste y este del territorio, son las más afectadas con respecto a la comunicación y satisfacción de servicios especializados ubicados en la cabecera municipal.

Resumen composición del SAP

Asentamientos	Habitantes	%	Densidad hab/Km ²	Superf. (ha)	%
Caibarién	33683	87,5	5878,4	5,73	3,4
Total Rural	4802	12,5	29,6	162,29	96,6
Rural Concentrado	4481	11,6	2530,8	1,77	1,1
Rural Disperso	321	0,8	2,00	160,52	95,5
Total Tierra firme	38485	100	229,0	168,02	100,0

Asentamientos	Población 2012		Viviendas	
	Habitantes	%	Cantidad	%
Caibarién	33683	87,5	11752	84,6
Dolores	1495	3,9	776	5,6
Refugio	1188	3,1	448	3,2
Cambaíto	975	2,5	349	2,5
Rojas	231	0,6	108	0,8
La Perla	267	0,7	87	0,6
Guajabana	154	0,4	67	0,5
Mujica	92	0,2	55	0,4
Texico	79	0,2	37	0,3
Rural Concentrado	4481	11,6	1927	13,9
Rural Disperso	321	0,8	215	1,5
TOTAL CAIBARIEN	38485	100,0	13894	100

Régimen de Uso.

Artículo 1263: Los usos permitidos en este asentamiento son los predominantes como la vivienda y los servicios vinculados a ella y agricultura suburbana. No se admiten usos incompatibles por su función (industrias, etc.). El uso administrativo será convenido.

Acciones Urbanísticas y Constructivas.

Artículo 1264: Se regula para este sector como acción urbanística y arquitectónica la CONSTRUCCIÓN, CONSERVACIÓN, REHABILITACIÓN y DIVISIÓN.

Calidad del medio ambiente.

Responsabilidad ambiental.

Artículo 1265: Se regula para este sector como acción urbanística y arquitectónica la CONSTRUCCIÓN, CONSERVACIÓN, REHABILITACIÓN y DIVISIÓN.

Artículo 1266: Es aquella que debe tener los pobladores para que el ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, más allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación, preservando la integridad y el carácter de los componentes del asentamiento para el mayor beneficio de la población.

Equidad social.

Artículo 1267: El medio ambiente construido debe satisfacer en su marco conceptual las necesidades básicas de la población y reflejar la diversidad compositiva de la sociedad dentro del sistema de igualdad de la misma.

Paisaje de verde urbano.

Artículo 1268: Se incentivará el uso de plantas ornamentales frutales, etc cuyas características no afecten la infraestructura vial y técnica además de facilitar su crecimiento y mantenimiento.

Organización de la zona con métodos y medios de lucha contra los procesos nocivos.

Artículo 1269: Se prohíbe toda construcción o acción contaminante que afecte tanto a la Cuenca Subterránea Dolores – Rojas como a las aguas superficiales de los ríos y arroyos que se ubiquen en dicho sector.

Redes de acueducto, alcantarillado y red pluvial.

Artículo 1270: Se prohíbe la construcción de pozos a una distancia inferior a 20.0 mts de las letrinas, fosas, u otra instalación contaminante.

Red vial.

Artículo 1271: El proyecto vial respetará estrictamente las intercepciones previstas con el Circuito Norte, que implica ampliación de esta vía (Circuito Norte).

Prevención del delito.

Artículo 1272: Toda intervención en las áreas exteriores dentro de la zona, deben de garantizar una adecuada iluminación y mantenimiento periódico de sus áreas verdes, espacios públicos, mobiliario y elementos delimitadores.

Aprovechamiento de los recursos locales y reciclaje.

Artículo 1273: En la construcción se fomentará el reciclaje de materiales propios de la misma y el uso de otros elementos constructivos reciclados.

Artículo 1274: Para reducir adicionalmente el efecto sobre el medio ambiente, se promoverá la recolección de materiales de cualquier índole que pudieran ser reciclados.

Elementos arquitectónicos.

Artículo 1275: Se construirán y preservarán los elementos arquitectónicos que permitan disminuir la carga solar sobre los espacios habitables tales como aleros, persianas, portales entre otros. Se promoverá su uso en obras nuevas.

Energías alternativas.

Artículo 1276: Se estimularán métodos alternativos de generación y distribución de energía.

Diseño de microclimas.

Artículo 1277: Se favorecerán aquellos diseños que armonicen con elementos naturales y arquitectónicos para hacer uso de las brisas y reducir la incidencia solar.

Estructura de la manzana.

Artículo 1278: Se respetará el esquema propuesto para este sector, no se permiten variaciones en los diseños y dimensionamientos del Proyecto Urbanístico del asentamiento.

Dimensión y forma de las manzanas.

Artículo 1279: No se permiten acciones de transformación que desvirtúen el carácter regular e irregular, de formas semicompactas y dimensiones variables. En tal sentido deben respetarse las secciones viales de la zona.

Coefficiente de ocupación y utilización en la manzana.

Artículo 1280: El coeficiente de ocupación del suelo (COS) será de 0.30 y el coeficiente de utilización (CUS) estará en 0.30. Superficie edificada promedio: 76 m²

Disposición de la edificación en la parcela.

Parcela mínima y máxima.

Artículo 1281: El tamaño máximo y mínimo de las nuevas parcelas serán de (9.00 X 18.00mts), con forma rectangular, para el asentamiento de Cambaito, para el resto el área total de la parcela no excederá los 250 mts²..

Artículo 1282: Las parcelas serán semicompactas respetando una superficie descubierta mínima de un 33% de su área total.

Dimensionamiento y características del espacio libre de la parcela.

Artículo 1283: El espacio libre en el interior de las parcelas, es la superficie descubierta, en este caso a partir de jardines, áreas verdes y aceras que rodean las viviendas.

Alineación de las edificaciones.

Primera y segunda línea de fachada.

Artículo 1284: Se permite el uso y el retiro de fachadas o construcción de al menos una crujía en ampliaciones de inmuebles y en obras nuevas, se normarán los niveles de crujías y puntales de dicho retranqueos.

Artículo 1285: Las nuevas edificaciones y/o remodelaciones de las existentes tendrán que mantener la alineación predominante en el lugar.

Artículo 1286: Se admite un puntal mínimo de 2.40mts para viviendas de cubierta plana de hormigón, en caso de cubiertas inclinadas el puntal máximo será de 3.60mts.

Artículo 1287: La distancia mínima entre las paredes laterales de las viviendas será de 3.00mts.

Artículo 1288: Se respetará la franja de jardín predominante en la cuadra.

Artículo 1289: No se permitirá la pavimentación del área del jardín existente frente a las fachadas principales. Solo se admitirá al fondo de los patios de las viviendas.

Artículo 1290: La separación entre el frente de las fachadas principales de las viviendas será de 12.00mts, quedando al frente de estas un área de jardín dentro del área de propiedad.

Tipos y elementos de la fachada.

Cercados.

Artículo 1291: Los elementos comunes, generales o limitados que se refieren en el Artículo 88 Capítulo VI. De la Ley N° 65, “Ley General de la Vivienda” se mantendrán en condominio y no podrán ser objetos de la acción de división de la comunidad, mediante cercas, bardas u otras, según lo establecido en el Artículo 91 de la mencionada ley.

Artículo 1292: Para la construcción de cercas en este sector, se requiere en cualquier circunstancia, de la autorización correspondiente emitida por la Dirección Municipal de Planificación Física (D.M.P.F), según corresponde de acuerdo a la magnitud, ubicación o características de las áreas a cercar.

Artículo 1293: En el caso de contar con la autorización se debe de cumplir lo que se estipula en los Artículos del 291 al 315 del Capítulo No 2 de estas regulaciones.

Franja de jardín.

Artículo 1294: Deben conservarse las franjas de jardín existentes en las zonas.

Artículo 1295: Se mantendrá la condicional de jardín frontal, su ancho se ajustara a las características específicas de cada área.

Artículo 1296: Se permite el cercado para delimitar las áreas exteriores de la parcela con una altura entre 0.80mts y 1.20mts, en: frente y laterales hasta segunda línea de fabricación, los materiales a utilizar serán postes metálicos o prefabricados con mayas eslabonadas o alambre y setos vivos.

Portales.

Artículo 1297: Se permitirá el cierre de los portales con rejas, siempre que se cumpla con la condicional de transparencia.

Artículo 1298: Se permite el uso de portales y medios portales de carácter privado con un ancho mínimo de 1.50mts, adaptándose en cada caso a las condicionales específicas de cada área.

Artículo 1299: Las alturas máximas o mínimas, estarán dadas por el tipo de tecnología constructiva que será empleada, siempre respetando lo estipulado en el Artículos de 350 al 355 de este documento.

Artículo 1300: Se respetará el ancho de la acera y de la faja de rodamiento en cada una de las calles existentes, incluso en su prolongación. Los contenes serán con una altura no menor de 0.20 m.

Artículo 1301: Solo se permite la ubicación o colocación en parterres de elementos de señalización del tránsito, postes del alumbrado público y otras instalaciones de las redes energéticas y de comunicación.

Aspectos técnicos constructivos.

Artículo 1302: Para las nuevas construcciones, reconstrucciones y ampliaciones se aprueban los siguientes materiales

- a. En paredes: bloques, ladrillos, elementos prefabricados y semiprefabricados.
- b. En cubierta: losa de hormigón armado, tejas cerámicas y/o fibrocemento y elementos prefabricados.
- c. En pisos: losa hidráulica, terrazo integral o por piezas u otros materiales que armonicen con el entorno.

Artículo 1303: Se mantendrá una separación mínima de 0.75mts en pasillos laterales, hasta la línea de propiedad.

Artículo 1304: Se permite la construcción de escaleras para acceso a plantas superiores en las edificaciones (ver lo consignado para esta sección en el Capítulo 2, Artículo 489).

Artículo 1305: El ancho mínimo de fachada será de 3.50mts para todos los casos.

Artículo 1306: Se permiten construcciones auxiliares como garajes y cuartos de desahogo, estos últimos deberán ubicarse al fondo de las parcelas y no podrán expresarse en fachadas, además de no podrán interferir en los trabajos de mantenimiento de residuales.

Artículo 1307: Se permiten las divisiones y unificaciones de viviendas de frente a fondo siempre que cumpla con los requisitos de habitabilidad y la superficie mínima establecida en la Ley No. 65 “Ley General de la Vivienda” y en su Resolución 11-06.

Artículo 1308: Se prohíbe la construcción de nuevas viviendas aisladas que produzcan crecimiento lineal a lo largo del vial Circuito Norte.

Artículo 1309: Las viviendas que se ubiquen en la primera franja junta la vía principal (Circuito Norte), su diseño y materiales a emplear valorizarán la imagen del asentamiento desde la vía.

Artículo 1310: Se permiten ampliaciones en segundas plantas.

Artículo 1311: Se permite la sustitución de carpintería de madera por aluminio.

Artículo 1312: Se respetarán las áreas destinadas a instalaciones de servicios, deportivas y comerciales, no se admitirán construcciones incompatibles con estas funciones.

Artículo 1313: Se admitirá el empleo de nuevas tecnologías que implique nuevas tipologías arquitectónicas, previa consulta y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 1314: Se prohíbe la construcción de nuevas viviendas que produzcan crecimiento lineal en las vías (Carretera Dolores – Remedios y Circuito Norte).

Artículo 1315: Para el área de edificios multifamiliares del asentamiento de Dolores se tendrán en cuenta las Regulaciones Específicas de las Zona de Edificios Multifamiliares.

Carteles y señalizaciones.

Artículo 1316: Para el área de edificios multifamiliares del asentamiento de Dolores se tendrán en cuenta las Regulaciones Específicas de las Zona de Edificios Multifamiliares.

CAYERIA NORESTE.

Artículo 1317: La presente legislación establece las regulaciones urbanísticas para cada zona y determina las medidas para la protección y uso adecuado de los recursos naturales existentes y el desarrollo turístico propuesto.

Artículo 1318: Los Planes Generales de Ordenamiento serán de aplicación total para todos los territorios de la Cayería.

El contenido documental de los Planes es el siguiente:

- 1) Diagnóstico, Propuesta e Impacto de la Región.
- 2) Propuesta de Ordenamiento Territorial
- 3) Regulaciones, Medidas y Reglamento para el Control.
- 4) Valoración económica.

Artículo 1319: Las determinaciones de estos Planes entrarán en vigor automáticamente a partir de su aprobación por el Instituto de Planificación Física. Estarán vigentes hasta tanto no se apruebe una revisión total del mismo, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

Artículo 1320: Revisión, modificación y suspensión.

- a) Revisión. Procederá cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afectan a la estructura general de la Cayería y su región de influencia.
- b) Modificación. Se considerarán modificaciones puntuales a las variaciones de algunos de los elementos o determinaciones del mismo que no afecten a la estructura general del territorio ni a sus elementos o terminaciones estructurales.
- c) Suspensión. Cuando concurren circunstancias especiales, la autoridad competente del Gobierno podrá suspender la vigencia de los Planes, en todo o en parte de su ámbito, para acordar su revisión.

Artículo 1321: Todas las determinaciones de las presentes regulaciones quedan supeditadas a lo establecido por las diferentes leyes y decretos existentes para regular el desarrollo de las inversiones en el territorio y su control por los organismos encargados del proceso de macro y microlocalización.

Sección segunda: PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

Artículo 1322: Las disposiciones de estas regulaciones serán para aplicar en todos los planes de ordenamiento que se elaboren para controlar el desarrollo de alguno o de todos los cayos. Estas regulaciones se entenderán sin perjuicio de las contenidas en la Legislación vigente referentes a la protección del medio natural y cultural del país.

Artículo 1323: En caso de que las presentes regulaciones resulten más detalladas o protectoras, se aplicarán éstas con preferencia sobre la contenida en la Legislación siempre que no estén en contradicción con la finalidad de las mismas.

Artículo 1324: El inicio de una acción constructiva estará amparada por la microlocalización y la licencia de obra o la autorización expedida por la Dirección Provincial de Planificación Física.

Artículo 1325: Protección de costas.

- a. Se prohíbe extraer arenas de las playas, dunas y la pendiente submarina, así como cualquier acción que altere la configuración natural del perfil geomorfológico litoral.
- b. Queda prohibido la construcción de muelles compactos, espigones, etc., que entorpezcan o alteren la libre circulación de la dinámica litoral de los sedimentos costeros.
- c. La duna litoral o duna activa es de vital importancia para la estabilidad de la playa, la misma deberá permanecer inalterable por lo que se prohíbe cualquier acción negativa que provoque serias afectaciones, como eliminación de vegetación costera, movimientos de arena, circulación de equipos pesados o construcciones con cimentación, etc.
- d. Los accesos peatonales a través de la duna hacia y desde la playa deben ser sólo los imprescindibles o necesarios, no se orientarán en forma rectilínea, sino tangencialmente, es decir, de forma sinuosa teniendo en cuenta en su recorrido, sortear o bordear las especies o agrupaciones florísticas de valor, se desarrollarán preferentemente sobre terreno natural (arena) prohibiéndose la cimentación de los mismos.
- e. Se prohíbe depositar, enterrar o quemar los residuos sólidos procedentes de la limpieza de la playa en esta franja.

- f. Se prohíbe el vertimiento directo o indirecto de aguas residuales, albañales, pluviales u otros líquidos en las playas, así como tampoco su infiltración en esa zona.
- g. No se permite la circulación de vehículos por el área de la playa, excepto aquellos que están vinculados al mantenimiento y limpieza del litoral.
- h. Se prohíben fogatas, establecimientos de campamentos o acampadas en las zonas costeras.
- i. La franja de protección de costas (ya sea de playa, acantilada, terraza baja o manglar), deberá quedar delimitada en los correspondientes documentos de microlocalización y determinada por la Dirección Provincial de Planificación Física, Instituto de Oceanología y demás organismos competentes, según especificaciones de la Ley de Costas para cada tipo de zona costera.
 - En la zona baja de manglar se establecerá una franja de protección mínima de 50 m, medidos a partir del límite hacia tierra de la zona costera, que en este caso estará dada por la penetración máxima del bosque de mangle.
 - En el caso de la zona costera en las playas, la franja de protección establece un límite mínimo de 50 m, medidos a partir del extremo interior de la duna más próxima al mar. En ausencia de la duna el límite será la línea ubicada a 40 m desde el inicio de la franja de protección.
 - Para las zonas costeras de terraza baja y acantilada se establecerá un límite mínimo de 25 m medidos a partir del límite en tierra de la zona costera que en el primer caso será la línea ubicada a 20 m desde el inicio de la franja de vegetación sobre la terraza, y en el segundo caso, se extenderá 20 m a partir de la cima del acantilado.
 - Las instalaciones, que por necesidad funcional se ubiquen en la zona costera o en su franja de protección (puntos náuticos y ranchones) cumplirán las siguientes regulaciones:
 - El área que ocupen debe ser lo más reducida posible.

- Las construcciones deberán ser sencillas, ligeras, desmontables, pudiendo ser rústicas o no, estén constituidas por módulos, paneles o similares, sin elaboración de materiales en obra ni empleo de soldaduras.
- Se prohíbe el uso de cimentaciones corridas y de ser necesario el uso de algún cimiento, éste debe ser aislado o puntual y no sobrepasará el nivel del suelo natural.
- Las instalaciones deben levantarse sobre el nivel del terreno, de construirse a nivel del mismo, no podrá realizarse sobre pisos rígidos de hormigón, losetas, etc., debe utilizarse el suelo de forma natural o emplear rejillas portátiles de madera u otro material
- La urbanización y construcción después de la franja de protección queda reservado a las zonas que definen los Planes de Ordenamiento. Se evitará el desarrollo compacto a lo largo de la línea de costa.
- La realización de las obras marítimo - terrestres (marina, embarcaderos o bases náuticas) queda pendiente hasta que se profundice en los estudios de hidrodinámica litoral, calas de contacto, batimetría, etc.

Artículo 1326: Protección de lagunas.

- a. Se prohíbe el dragado y canalización de las lagunas, sólo excepcionalmente con el fin de permitir ciertas actividades recreativas
- b. En las áreas inundables, excepcionalmente se permitirá su transformación por relleno y será cuando las zonas de desarrollo turístico coincidan con ellas.
- c. Para realizar las acciones anteriores será necesario contar previamente con un informe positivo de la Dirección Provincial de Planificación Física y evaluado por los estudios de los organismos especializados en la materia.

- d. Se establece una franja mínima de 15 m de ancho alrededor de las lagunas en la cual no se talará la vegetación natural existente.
- e. Se prohíbe la modificación de las márgenes de las lagunas, excepto aquellos casos en que los correspondientes Planes Especiales (Directores) lo entiendan conveniente, por encontrarse éstas afectadas o degradadas, siempre previo estudio correspondiente.
- f. El acceso a las lagunas se realizará a través de pasos peatonales diseñados para tal fin en los Planes Especiales de Ordenamiento, se prohibirá por medio de la señalización correspondiente, el paso indiscriminado de peatones con el propósito de proteger la vegetación natural del impacto humano.
- g. Se protegerán los canales naturales de conexión con el mar y sus bordes para mantener la circulación hidrodinámica litoral. Se admitirá, en caso de ser necesario, el dragado del canal para facilitar el intercambio de las aguas del mar con las lagunas.
- h. Se prohíbe el vertido de residuos sólidos orgánicos e inorgánicos a lagunas y canales.
- i. Se prohíbe todo tipo de construcción en la franja definida como de protección de lagunas. Esta franja será como mínimo de 50 m de ancho a partir del nivel máximo de las mareas y en ella podrían ubicarse instalaciones excepcionales, previo estudio especializado.
- j. Cuando el Plan lo establezca podrán ejecutarse, en lugares muy concretos, instalaciones destinadas a equipamiento en lagunas. Estos equipamientos, cuando la actividad a que se destinen lo justifique, podrán situarse dentro de la faja de protección lagunar de 40.00mts.
- k. El diseño arquitectónico de estas instalaciones y sus particularidades constructivas deberá integrarse de forma armónica y funcional a las condiciones paisajísticas del lugar y contar con un tipo de cimentación y

estructura que no afecte la libre circulación de las aguas ni que afecten el equilibrio de las márgenes.

- l. Si se hace necesario obtener área seca a partir del relleno de una laguna para la ubicación de algún tipo de instalación turística, se deberá contar con la autorización correspondiente de la Dirección Provincial de Planificación Física de acuerdo con los organismos especializados.
- m. Los puntos de atraque, instalaciones lagunares, etc., deberán estar amparados por la microlocalización expedida por la Dirección Provincial de Planificación Física.

Artículo 1327: Protección de las aguas subterráneas.

- a. Para la apertura y explotación de pozos, es requisito imprescindible la autorización previa del organismo competente para la captación de aguas subterráneas. No se deberán explotar los acuíferos sin un informe positivo sobre la evaluación del caudal.
- b. Está prohibido el vertido directo e indirecto a un cauce público o acuífero subterráneo de aguas residuales cuya composición pueda contaminar las aguas en general.
- c. Las instalaciones de servicio y de las áreas de apoyo que puedan generar vertimiento de cualquier naturaleza y que no estén conectadas a la red general de saneamiento, deberán dotarse de un sistema de depuración propio para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas.
- d. Las instalaciones puntuales que, por razones de distancia no pueden evacuar las aguas a la red de saneamiento, deberán dotarse de un sistema de depuración propio.

Artículo 1328: Protección de la vegetación.

- a. Se prohíbe la tala, quema, daño o cualquier otra acción que destruya, altere o provoque cambios sustanciales en las formaciones vegetales, excepto aquellas zonas donde, según el Plan Especial (Director) sea necesario talar para

- ubicar instalaciones turísticas, raleas o podas selectivas con fines sanitarios o para mayor transparencia de algunas visuales escénicas, siempre que se haya valorado en el proyecto de ambientación paisajística.
- b. No se podrá eliminar la vegetación de las costas arenosas que cubre y protege las dunas de la abrasión eólica, sólo se podrán eliminar, donde existan, la casuarina que contamina la arena y provoca socavamiento, las especies nocivas al hombre como el guizado de playa y el guao de costa.
 - c. Se prohíbe la introducción de especies exóticas, sobre todo las que modifican las condiciones naturales o degraden el entorno, sólo se aceptará aquellas mínimas en los proyectos de jardinería y paisajísticos, o en la faja de playa delante de las instalaciones si son necesarias para sombra o mejorar visuales.
 - d. La arquitectura de las instalaciones turísticas deberá respetar la vegetación natural de forma tal que se integre al medio, tomando las especies de mejor porte, valor estético y paisajístico.
 - e. El modelado de la vegetación en las áreas inmediatas a las instalaciones debe ser en forma de masas verdes donde resalten los valores más significativos, con excepción a lo largo de las vías o redes infraestructurales donde los bordes de la misma se tratarán en forma de talud.
 - f. Se respetará estrictamente la delimitación que contendrá el documento de microlocalización para el desbroce del bosque en la ejecución de cualquier tipo de construcción.
 - g. Las especies de interés o endémicas deberán recuperarse en aquellas áreas que hayan sido objeto de desbroce.
 - h. Se prohíbe la recolección de especies de valor estético y ornamental (orquídeas, curujey, yuraguana de costa, lirios, etc.)
 - i. Se tendrá especial cuidado en el tratamiento de los bordes de la red vial de nueva creación. Una vez abierta

la faja de la vía deberán tratarse los bordes de forma tal que se recomponga el escenario en su aspecto natural.

- j. Según las áreas e intereses de manejo, la vegetación se protegerá de las visitas masivas y la circulación será por senderos establecidos.

Artículo 1329: Protección de la Fauna.

- a. Se prohíbe la caza y captura de ejemplares de la fauna terrestre silvestre con fines deportivos, económicos y de cualquier otro interés.
- b. este régimen de protección es de carácter permanente y se aplicará tanto durante la ejecución de las instalaciones como durante su explotación.
- c. No se podrá extraer especies de valor científico, ecológico, de la especie marina como son: cobos, sigua, estrellas de mar, corales, abanicos de mar, esponjas, etc.
- d. Se prohíbe introducir cualquier especie de la fauna con el fin de evitar la posible propagación de enfermedades, plagas o desplazamiento ecológico de las autóctonas y así preservar el ecosistema.
- e. En el caso en que se vaya a introducir determinada especie, se deberá contar con un informe positivo previo de las instituciones y organismos especializados.
- f. Se prohíbe la colocación de cercas o vallas que limiten el libre flujo de especies de un lugar a otro.
- g. Se evaluarán las potencialidades de la pesca para definir zonas de pesca comercial y de pesca deportiva recreativa, así como determinar la capacidad de carga de las zonas de buceo.
- h. Se prohíbe el uso de todo tipo de jaulas y trampas para la captura de aves, mamíferos, etc.

Artículo 1330: Protección del Paisaje.

- a. Se prohíben los cortes en la ordenación del perfil de los asentamientos turísticos, procurando su correcta integración con el paisaje y evitando la rotura del mismo mediante la aparición de edificios e instalaciones que,

- por su altura, volumetría o arquitectura, sean discordantes con el conjunto.
- b. Los trazados de vías y emplazamientos de construcciones deberán realizarse teniendo en cuenta las condiciones geotécnicas y morfológicas del terreno para evitar la creación de fuentes de erosión, obstáculos en la circulación de las aguas e impacto paisajístico.
 - c. Cuando se ejecuten las obras deberán tomarse todas las precauciones necesarias para evitar la destrucción de la cubierta vegetal en las zonas adyacentes, debiéndose proceder con la terminación de las obras a la restauración del terreno natural.
 - d. Las instalaciones, que por sus características pueden generar un impacto paisajístico tales como: campamentos de trabajadores, instalaciones relacionadas con la construcción, naves para talleres o depósitos, estaciones depuradoras, etc., deberán ejecutarse de manera que se minimice su acción negativa sobre el paisaje.
 - e. En todos los casos, los Planes Especiales de Ordenamiento, las localizaciones (sean macros o micros), deberán tener en cuenta las características del suelo, tanto como factor limitante a la urbanización y edificación por sus características mecánicas y topográficas, como por tratarse de suelos con una vegetación que debe ser protegida.
 - f. Las obras infraestructurales no deberá interrumpir el escurrimiento de aguas superficiales, los cauces naturales, etc.
 - g. Se prohíbe el vertimiento de escombros fuera de las áreas definidas por los Planes Generales de Ordenamiento.
 - h. Para la realización de cualquier movimiento de tierra deberá contar con un proyecto técnico que lo justifique y la autorización correspondiente, de modo que no se

afecten áreas naturales inútilmente, éste, además, deberá concebirse por etapas.

- i. Se prohíbe hacer fogatas de cualquier tipo y con cualquier utilidad en todo el territorio.

Artículo 1331: Protección Atmosférica y Acústica.

- a. Las instalaciones necesarias para la ejecución de cualquier tipo de obra que produzcan contaminación, se deberán ubicar, preferiblemente, fuera del cayo.
- b. Si por razones económicas fuera necesario instalar en las mismas algunas de estas obras, nunca podrán ser ubicadas en las áreas de reserva para instalaciones del turismo.
- c. Los motores fijos, grupos electrógenos, instalaciones de aireación y refrigeración mecánica, etc. deberán, previamente a su instalación, contar con la autorización correspondiente.
- d. Se prohíbe la circulación de todo vehículo capaz de producir ruidos que alteren el confort acústico.
- e. Queda prohibido la emisión de contaminantes a la atmósfera que sobrepasen los parámetros establecidos en los documentos normativos vigentes.

Sección segunda: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

Artículo 1332: Teniendo en cuenta la clasificación establecida por el Régimen Urbanístico los Suelos pueden ser urbanizados, urbanizables y no urbanizables.

Artículo 1333: Teniendo en cuenta lo anterior, los suelos de la Cayería Noreste actualmente clasifican las tres categorías de Régimen Urbanístico de los Suelos urbanizables.

Artículo 1334: Una vez clasificado el suelo se establecerán y delimitarán las zonas y sectores que por su carácter y diferenciación resulten necesarias para el establecimiento de las regulaciones.

Artículo 1335: En base al artículo anterior los territorios de la Cayería de forma general se ordenan según zonas y áreas, lo que constituye una

división básica a efectos urbanísticos y determina regímenes específicos de aprovechamiento y gestión.

1. Zona costera.
2. Zona de protección costera.
3. Zona de alojamiento turístico.
4. Zona de equipamiento puntual, infraestructura, espacios libres y servicios de apoyo.
5. Zona de alto valor florístico y faunístico.

Artículo 1336: Descripción general para cada zona.

- a. Zona costera. Puede estar formada por varios tipos de costa (playa, acantilada, baja de manglar). De forma general esta zona se localiza en el litoral norte de cada cayo, excepto la costa de manglar que se desarrolla en la porción sur de los mismos.
- b. Zona de protección costera. La franja de protección costera se localiza continua a la zona costera.
- c. Las regulaciones para esta zona están contenidas en el documento de Anteproyecto de la Ley de protección de costas y en los artículos 11 y 12 de la presente legislación.
- d. Es una zona no urbanizable y solo se permitirán intervenciones puntuales y ligeras muy vinculadas a la actividad turística como accesos a las playas, pequeños ranchones y puntos náuticos.

• **Zona para alojamiento turístico (Suelos Urbanizables).**

En esta zona solo se permiten las instalaciones para uso residencial turístico. De todas las zonas es la que mayor área ocupa y teniendo en cuenta la configuración de los tres cayos en estudio las características y regulaciones para la misma serán diferentes para cada uno de ellos

• **Zona de equipamiento puntual, infraestructura, espacios libres y servicios de apoyo:**

En esta zona sólo se permiten las edificaciones para los fines propuestos como equipamientos de servicios, infraestructura e instalaciones de apoyo y técnicas, para

que, fundamentalmente, esté cubierta por áreas verdes naturales.

• **Zona de alto valor florístico y faunístico**

Generalmente incluye los bosques arbustivos litorales con dunas, playas, acantilados, lagunas y las áreas donde se concentran los mejores valores de la fauna y la vegetación. Esta zona requiere de estrictas medidas de protección dada la necesidad de mantenerla virgen, no sólo para que se sigan desarrollando en el hábitat natural las especies autóctonas, sino también para mantener la imagen “verde” y de naturaleza con la que actualmente se están ofertando estos territorios de la Cayería.

Artículo 1337: Regulaciones específicas de las zonas c, d y e para cada cayo.

Cayo Las Brujas.

• **Zona para alojamiento turístico (Suelos Urbanizables).**

- La zona para alojamiento en este Cayo no se puede desarrollar a partir del límite de la zona costera ya que las mismas están separadas ya sea por áreas de manglar o por la presencia de lagunas litorales.
- Estas zonas de alojamiento se localizarán en dos puntos, una bordeando el Sur y el este de la laguna e incluso formando parte de la misma a partir del relleno de la misma compuesta por dos parcelas de 300 habitaciones cada una, y la otra en el Farallón de la Bomba con una parcela con capacidad de 180 habitaciones. Entre estas dos zonas de alojamiento se localiza la parcela del Centro de Servicios.
- A estas parcelas se les une la parcela Punta Periquillo (suelo urbanizado) donde se finaliza la ejecución de 25 habitaciones.
- La capacidad mínima de habitaciones turísticas será de 800 habitaciones.

- La categoría mínima de las instalaciones de alojamiento turístico será de tres estrellas.
- El número máximo de plantas o niveles de piso permitido es de dos.
- La densidad máxima de habitaciones por ha. es de 35 habs.
- Para el alojamiento turístico se recomienda, fundamentalmente, la tipología de villa hotelera para las zonas al Sur y este de la laguna y la modalidad cabañas para la parcela del Farallón de la Bomba.

• **Zona de equipamiento puntual, infraestructura, espacios libres y servicios de apoyo:**

- Esta zona está cubierta fundamentalmente por áreas verdes naturales, consta de la parcela para instalaciones de apoyo y puntualmente el equipamiento de la infraestructura técnica (planta de tratamiento, tanque de agua y sub-centro de comunicaciones).
- Dentro de esta zona se localiza la pista aérea y las áreas desbastadas por la cantera las que serán restauradas con la propia vegetación natural, y que en su totalidad no son urbanizables debido a que coinciden con el cono de aproche de la pista.

• **Zona de alto valor florístico y faunístico**

- Se proponen fundamentalmente dos zonas importantes a conservar en su estado natural (suelo no urbanizable), lo que queda de la ladera de la loma una vez concluida la explotación de la cantera y las áreas al Norte de la pista las cuales mantienen de forma natural el bosque siempre verde micrófilo.

Cayo Ensenachos.

• **Zona para alojamiento turístico (Suelos Urbanizables).**

- La capacidad máxima de habitaciones turísticas será de 600 habitaciones, y la mínima de 300 habitaciones.
- La densidad máxima de habitaciones por ha. será de 35 habs.
- La categoría mínima de las instalaciones de alojamiento turístico será de cinco estrellas o cuatro plus.
- El número máximo de niveles de pisos es de dos plantas.
- Diseñar cimentaciones (fundamentalmente en pilotes) que eviten movimientos de tierra que alteren la topografía del lugar.
- Los desbroces se realizarán solamente a la planta correspondiente al área techada de cada objeto de obra.
- Las circulaciones verticales se realizarán sobre el nivel del farallón y las mismas deben ser estructuralmente sencillas, muy ligeras, transparentes y resistentes (áreas ecológicas).
- Se usarán técnicas de construcción moderna que permitan la prefabricación de los elementos que componen los objetos de obra fuera del cayo, un montaje rápido y a la conservación del medio natural.

• **Zona de equipamiento puntual, infraestructura, espacios libres y servicios de apoyo:**

- Teniendo en cuenta la escasa área emergida de este cayo todo su territorio será urbanizable, por tanto dentro de cada parcela propuesta, se utilizarán bajos indicadores de ocupación del suelo (edificabilidad y densidades) manteniendo dentro de cada parcela el mayor porcentaje de área verde natural. Los servicios extrahoteleros se concentrarán en el Centro de Servicios.

Cayo Santa María.

• **Zona para alojamiento turístico (Suelos Urbanizables).**

- La zona de alojamiento (suelo urbanizable) comprende la franja paralela a la zona de protección costera con un ancho de 300 metros aproximadamente; está compuesta por tres unidades turísticas separadas entre sí por áreas de bosque natural y sólo se vinculan por el vial regional.

• **Unidades turísticas.**

- Las Dunas. Es una zona urbanizable constituida por 4 parcelas para una capacidad de 1200 habitaciones.
- La Estrella. Es una zona urbanizable constituida por 7 parcelas de alojamiento con una capacidad de 2100 habitaciones.
- Lagunas del este. Es una zona urbanizable constituida por 8 parcelas para una capacidad máxima de 2200 habitaciones.
- Predominará para el alojamiento turístico la tipología de hotel disperso, aunque podrán seleccionarse otras modalidades como cabaña, bungaló, villa ecoturística u otra similar excepto la de hotel compacto.
- Para el alojamiento turístico la categoría mínima será de Cuatro Estrellas.
- La profundidad de las parcelas de alojamiento turístico no excederá de 300 metros.
- De forma general, el límite sur de las parcelas de alojamiento turístico estará separado del vial de distribución a una distancia mínima de 50 metros.
- La altura promedio para el alojamiento turístico es de dos plantas sin detrimento de que en algunos puntos y zonas específicas puede alcanzarse hasta 3 niveles, siempre considerándose la topografía existente.

- La densidad para el alojamiento turístico no excederá el valor de 40 hab/ha. Para el caso del este de Santa María (tercera unidad) se proponen como índices máximos 30 hab/ha.
- La capacidad mínima de habitaciones turísticas será de 5500 habitaciones.

• **Zona de equipamiento puntual, infraestructura, espacios libres y servicios de apoyo:**

- Los servicios extrahoteleros en estos cayos, por lo general se concentran en lo que se ha denominado Centro de Servicios, los mismos se dimensionarán de acuerdo a la magnitud de sus ofertas. Generalmente se localizan lo más cercano posible a las instalaciones turísticas, ya sea bordeando el límite sur de la zona de alojamiento, y en algunos casos formando parte de la misma. Independientemente de lo anterior, existen equipamientos que se localizan puntualmente, ya sea por características funcionales, como las bases náuticas y embarcaderos, o porque se desean aprovechar áreas con algún interés paisajístico.

• **Infraestructura de Apoyo.**

- Las instalaciones que garantizan el funcionamiento de los sistemas infraestructurales se desarrollan puntualmente teniendo en cuenta para su ubicación, los criterios funcionales y siempre que sea posible, alejados de la zona turística.
- Ejemplo: los tanques de agua es necesario ubicarlos en las cotas más elevadas de estos territorios; las comunicaciones para enlazarlas a tierra necesitan de un corredor donde no se desarrollen instalaciones elevadas que las interfieran; las plantas de tratamiento de residuales se conciben una cada un grupo de instalaciones, ya sea de alojamiento,

servicios u otras, y preferiblemente en cotas más bajas para evitar el rebombeo.

• **Bases de apoyo al turismo.**

- En estas bases se localiza el alojamiento para la fuerza de trabajo vinculada al turismo y una serie de almacenes y oficinas que garantizan el desarrollo de la actividad turística. Se ubican generalmente al sur y Sureste de estos cayos, alejados de la zona de alojamiento.

• **Zona de alto valor florístico y faunístico**

- El cayo en general presenta un gran grado de conservación de los valores de la flora y la fauna, pero existen zonas que se destacan por su valor natural, las mismas son:
 - este de Santa María.
 - Alrededores de la laguna de la Jicotea al este del cayo.
 - este de la playa Las Caletas.
 - Área que se defina por la categoría de Parque Nacional.

Artículo 1338: Regulaciones generales para las instalaciones de uso residencial turístico (alojamiento) en la Cayería Noreste

- a. La altura promedio para el alojamiento turístico es de dos plantas sin detrimento de que en algunos puntos y zonas específicas puede alcanzarse hasta 3 niveles, siempre considerándose la topografía existente.
- b. De acuerdo a las características que tendrá el alojamiento turístico fragmentado y disperso, los proyectos arquitectónicos se adaptarán a la topografía existente, esto permite minimizar los movimientos de tierra con equipos pesados, realizar la mayor cantidad de trabajos constructivos manualmente y por ende, evitar el desbroce total de la parcela.
- c. Concebir los proyectos con un aprovechamiento máximo de la ventilación natural, aun cuando tenga climatización

artificial, aprovechando las características locales del viento según hora y época del año y favoreciendo la ventilación cruzada.

- d. Dentro de cada conjunto hotelero y centros de servicios se protegerán las instalaciones y las zonas de circulación con árboles de sombra de los propios cayos.
- e. Los materiales que se utilicen en las terminaciones de las construcciones serán de color y textura tales que se integren a la naturaleza.
- f. Evitar los grandes paños de cristales que impiden la circulación natural del aire, se acepta en la fachada norte, de forma racional para proteger del efecto “spray”.
- g. Favorecer el uso de techos inclinados para evitar lo más posible la incidencia de la radiación solar directa.
- h. La densidad para el alojamiento turístico en los territorios de la Cayería no excederá el valor de 40 hab/ha. Para el caso del este de Santa María (tercera unidad) se proponen como índices máximos 30 hab./ha. y en el caso de Ensenachos, no sobrepasará las 25 hab/ha.
- i. Se evitará que el límite definitivo de cada parcela, y entre ellas, sea mediante el uso de cercas rígidas (de malla, alambres, elementos prefabricados o metálicas, etc.) Si se utilizara algún elemento con estos fines deben tener total integración con la naturaleza (piedra natural o madera) y permitir la comunicación de las parcelas con las áreas perimetrales. Lo más recomendable es no utilizar límites físicos.
- j. Dentro de la parcela deben minimizarse las áreas (franjas o paños) hormigonadas y/o asfaltadas, empleando técnicas constructivas y materiales que se adecuen al entorno y enfatizen la imagen natural que se requiere lograr.

Artículo 1339: Regulaciones para la residencia de la fuerza de trabajo vinculada al turismo (albergamiento de los trabajadores).

La fuerza de trabajo no deberá residir fuera de la zona establecida para este fin.

Dada la escasa área emergida en estos cayos, el número máximo de trabajadores albergados en cada polo no sobrepasará el 20% del total de la fuerza de trabajo.

El mayor porcentaje de viviendas en esta zona tendrá régimen hotelero y las edificaciones pueden alcanzar hasta tres niveles de pisos.

Artículo 1340: Regulaciones urbanísticas y arquitectónicas para el centro de servicios o Poblado Turístico de la Unidad “Las Dunas” en cayo Santa María.

- a. Las construcciones tendrán una línea de fabricación fija a partir de los 5.50 m, medidos desde el eje de los viales. Las instalaciones ubicadas en las esquinas de las manzanas se ajustarán a las regulaciones de las dos vías. En el caso de las vías con separador central serán 11.50 m a partir del eje del separador.
- b. En el área de la plaza y en el eje Norte-Sur se dejarán, a partir de la línea de fabricación, portales de 2.00 m de fondo. Los mismos se prolongarán a lo largo de los 4.00 m de separación entre instalaciones, con pérgolas, arcadas virtuales, etc. En esta zona las aceras llegarán hasta la línea de fabricación.
- c. Las paredes laterales de las edificaciones se separarán 2.00 m como mínimo de los límites de la parcela, al igual que por el fondo. Se admite la medianería entre parcelas de diferentes usuarios en casos excepcionales, previa aprobación de la DPPF, sobre la base de que toda variante es única y no sienta ningún precedente para el futuro.
- d. Todas las cubiertas serán inclinadas con una pendiente mínima del 30 % y máxima del 100 %. Se prohíbe las cubiertas planas horizontales.
- e. Las edificaciones podrán tener dos niveles como máximo siempre y cuando no sobrepasen los 7.00 m de altura en el punto más bajo de la cubierta inclinada.
- f. Se establece un puntal máximo de 3.00 m para ambos niveles, aunque las instalaciones, que por su función lo requiera, podrían tener un solo nivel con un puntal de dicha altura, o sea, 6.00 m.
- g. Se prohíbe el uso de límites físicos metálicos, excepto de aluminio, para delimitar el área de las parcelas que por su función lo requiera. La limitación podrá ser con setos vivos, elementos de madera, plástico, aluminio, etc. que no sobrepasen 1.20 m de altura; también pueden utilizarse materiales anticorrosivos que simulen la textura de los antes mencionados. El tipo y características de estos elementos serán sometidos a la aprobación de la DPPF durante los trámites correspondientes al otorgamiento de la Licencia de Construcción.
- h. Por encima de la cubierta sólo podrán sobresalir elementos decorativos y de remate de las fachadas a no más de 1.00 m de altura. Además, las salidas de gases y ventilaciones no sobrepasarán el punto más alto de dicha cubierta.
- i. Los monumentos, las esculturas, los obeliscos y determinadas edificaciones como la iglesia tendrán regulaciones especiales de altura las cuales serán fijadas en la microlocalización.
- j. Independientemente del uso propuesto a cada parcela, el proceso inversionista podrá variar esta distribución, previa consulta con la DPPF, sin alterar la zonificación concebida en base a las funciones de cada una de las instalaciones.
- k. Todas las instalaciones, así como los viales y redes técnicas requerirán de microlocalizaciones independientes.
- l. Los cambios que surjan de los análisis y valoraciones que se realicen de conjunto entre DPPF, proyectista e inversionista se incorporarán al presente documento, convirtiéndose automáticamente en

regulaciones, ya que el mismo será el elemento regulador y rector de la actividad constructiva del centro o poblado turístico.

- m. Las áreas de reserva serán respetadas, ya que las mismas están previstas para otras instalaciones que no están concebidas en el programa actual.

• **Abastecimiento de agua potable y redes de distribución.**

Artículo 1341: La instalación y diseño de la red de abasto de agua potable y sus redes de distribución, cumplirán las siguientes condiciones:

- a. El agua para el consumo reunirá los requerimientos de potabilidad establecidos por la legislación correspondiente.
- b. La dotación de agua potable a suministrar a las instalaciones turísticas será de 1.0 m³/hab./día.
- c. La red de agua potable será absolutamente independiente y diferenciada de la red de agua residual (depurada y no depurada) evitando filtraciones y confusiones, especialmente en las acometidas a parcelas y en los cruces.
- d. Se aconseja el tipo de red mallada en los Centros de Servicios. Los diámetros mínimos de la tubería en la red de distribución serán de 100.00 mm.
- e. Las redes de distribución irán soterradas dentro de la faja de emplazamiento de cada eje vial en el paseo contrario al que utilizarán las redes de comunicaciones y agua de reúso.
- f. La profundidad mínima de esta red de distribución de agua potable será de 0.80 m como mínimo.
- g. En caso de disponerse de la red contra incendios, las bocas o tomas se dispondrán a una distancia no superior a 150 metros. Para el cálculo de esta red se emplearán las normas de incendio vigentes.
- h. Con independencia de los depósitos generales de agua (tanques de distribución) que existirán en cada cayo, las instalaciones turísticas dispondrán de una

capacidad de almacenamiento de hasta 3 días en previsión de cualquier avería que se presente a razón de 1.0 m³/hab./día.

- i. La conductora principal de abasto así como la red de distribución de agua de cada cayo serán soterradas.

• **Tratamiento de residuales sólidos, líquidos y red de riego (agua de reúso).**

Artículo 1342: El diseño e instalación de las redes de residuales líquidos y agua de reúso, así como el tratamiento de residuales sólidos cumplirán las siguientes condicionales:

- a. La evacuación de aguas residuales se realizará mediante red soterrada, la cual las conducirá a un sistema de depuración para un uso posterior (plantas de tratamiento). Estas plantas se ubicarán a Barlovento de forma tal que garanticen la ausencia de malos olores.
- b. La red de evacuación de residuales líquidos será soterrada fuera de la vía cuando trabaje a presión y debajo de la calzada cuando funcione a gravedad. Cuando trabaje a presión la profundidad mínima de la misma será de 0.80 m. Si la profundidad es menor, la red se reforzará. En el caso que la red funcione a gravedad, la profundidad estará en dependencia de la pendiente de la misma.
- c. Esta red de evacuación de residuales líquidos se calculará para que la velocidad no sea inferior a 0.60 m/s y el diámetro mínimo sea de 200.00 mm. Los registros se dispondrán en los cambios de pendientes y dirección.
- d. Se situarán tantas estaciones de rebombeo como sean necesarias para poder impulsar los residuales líquidos hasta la planta de tratamiento.
- e. Las instalaciones que lo requieran, contarán con medios de depuración que eviten el vertido a la red

- general o que neutralicen o dificulten el sistema de depuración.
- f. Para el cálculo del caudal de las aguas residuales se utilizará el 90% de las mismas cifras empleadas para la dotación de aguas potables.
 - g. La red de riego (agua de reúso) irá soterrada y se alimentará de aguas residuales depuradas. La misma partirá desde las plantas de tratamiento de residuales hasta cada instalación hotelera.
 - h. El vertido del excedente de agua depurada no utilizada para riego se verterá al subsuelo a través de pozos de infiltración, cuya construcción sólo se autoriza cuando, por su situación respecto a los pozos de captación de agua, existan garantías en cada caso concreto de no contaminar el afluente de éstos.
 - i. Si las aguas depuradas se vierten al mar será mediante emisarios submarinos con difusores para garantizar una correcta distribución del afluente en mar abierto y en las corrientes, previa autorización de los organismos competentes.
 - j. La salmuera proveniente de las plantas desalinizadoras que se ubicarán en la 1^{era} Unidad Turística de Cayo Santa María y en Punta Periquillo, en Cayo Las Brujas, (provisionales hasta que entre en funcionamiento la conductora desde tierra firme) podrá ser infiltrada en los pozos de absorción o vertida al mar en zonas afectadas por corrientes o a mar abierto, siendo necesarias también las autorizaciones pertinentes.
 - k. El agua procedente de las piscinas será vertida a la red de drenaje pluvial con destino final hacia los mares.
 - l. Los residuales sólidos que generará cada territorio se tratarán en la Estación de Transferencia que se construirá en Cayo Español de Adentro.
 - m. Se prohíbe la creación de vertederos o microvertederos en cualquier punto de la Cayería.

- n. En cada instalación, ya sea hotelera o no, se habilitará un lugar para el almacenamiento previo de los residuales sólidos antes de su traslado hacia la Estación de Transferencia.

• **Generación eléctrica.**

Artículo 1343: El suministro de energía eléctrica al cayo se realizará a partir de la generación *in situ* a través de grupos electrógenos. Las instalaciones de este sistema generador cumplirán las siguientes condicionales.

- a. La solución de las redes eléctricas será por cables enterrados en corredores (zanjas) de 0.90 m de ancho y a una profundidad de 0.80 m como mínimo.
- b. Las naves para las unidades generadoras de la Central Diesel Eléctrica de Cayo Santa María serán techadas con un proyecto arquitectónico que se integre al diseñado para instalaciones hoteleras y de servicios.
- c. La dotación mínima por habitación será de 2.5 kW/día.
- d. La altura de las edificaciones en la Central Diesel Eléctrica de Cayo Santa María no sobrepasará los 15 m y los tubos de escape (chimeneas) tendrán como máximo 8 y 18 m de altura respectivamente.
- e. Existirá un seguro almacenamiento, transporte y uso del combustible y de los lodos residuales en la Central Diesel Eléctrica de Cayo Santa María, así como en la pequeña planta generadora de Punta Periquillo en Cayo Las Brujas.
- f. En la Central Diesel Eléctrica de Cayo Santa María se preverá una capacidad de almacenaje de reserva para el suministro de las tecnologías a utilizar, la cual permitirá dar cobertura en casos de emergencia que imposibiliten el suministro de combustible al cayo.
- g. Las redes eléctricas siempre se ubicarán fuera de la faja de emplazamiento de las vías, y en el mismo lado que

se ubiquen las redes de comunicaciones y agua de reúso.

- h. En el caso de las vías urbanas del Centro de Servicios y de la Base de Apoyo de la 1^{era} Unidad Turística de Cayo Santa María, las redes eléctricas serán soterradas debajo de las aceras
- i. La red eléctrica, cuando transite por una vía no urbana, siempre estará separada de cualquier otra red a 2.50 m como mínimo. En vías urbanas, la separación mínima será de 1.50 m.

• **Comunicaciones.**

Artículo 1344: Las comunicaciones con tierra firme serán por medio de microondas desde el centro de comunicaciones principal del territorio, que en este caso se localizará en Cayo Santa María. Una vez instalado este sistema de comunicaciones, cumplirá las siguientes condicionales:

- a. El conducto telefónico será soterrado y siempre se ubicará en uno de los paseos de cada eje vial, es decir, dentro de la faja de emplazamiento de la vía.
- b. En el caso de las vías urbanas, el conducto telefónico será soterrado debajo de las aceras.
- c. La profundidad de este soterrado será de 0.60 m.
- d. No se permite ninguna instalación generadora de electricidad a menos de 250 m con respecto a centrales telefónicas.
- e. Los registros deben ser proyectados e integrados al terreno sin que interfieran en la función del paseo de los viales.
- f. El principal Centro de Comunicaciones de la Cayería, el cual se situará en Cayo Santa María, estará ubicado de forma tal que garantice la no interferencia de ningún objeto de obra en su relación con el enlace del repetidor en tierra ubicado en Loma Las Coloradas, Zulueta, así como con los demás cayos.

• **Vialidad**

Artículo 1345: La red vial para estos territorios de la Cayería cumplirá con los siguientes requerimientos:

- a. La arteria principal lo constituye el vial marítimo o pedraplén ya que permite la circulación entre estos cayos y tierra firme, y por ende, con las diferentes redes viales más importantes del país. El mismo tiene una longitud de 48 km, un ancho de calzada de 7.50 m y paseos estabilizados de 3.00 m para una velocidad de diseño de 100 km/h.
- b. El vial regional de Cayo Santa María es el segundo en importancia dentro del territorio, alcanza una longitud aproximada de 9 km y constituye una prolongación del pedraplén por lo que mantendrá el mismo ancho de calzada (7.50 m) y de paseos (3.00 m) así como la velocidad de diseño (100 km/h). este vial permitirá, además, vincular los pedraplenes hacia Caibarién y Cayo Coco, éste último en fase de estudio, previsto como parte de la estrategia nacional para el desarrollo turístico de los polos enmarcados en el Archipiélago Jardines del Rey y cuya ejecución se recomienda a partir de que se haya construido todo el potencial de alojamiento de la Cayería Noreste.
 - 1. De forma general, el resto de las vías serán secundarias, tendrán una sección de 6.00 m de calzada con paseos no estabilizados de 1.50 m como máximo (categoría IV). La velocidad de diseño para esta vialidad será de 50 km/h.
 - 2. Las vías urbanas en los lugares donde se conciben, tendrán un diseño con anchas aceras de hasta 2.50 m para reforzar el carácter peatonal. La calzada varía desde 6.00 m (superficie continua) hasta 18 m (superficie interrumpida por separadores o paseos arbolados).

3. Para todas las vías se utilizará el asfalto como forma de tratamiento de la superficie de rodamiento, excepto en el poblado turístico en que se propone el uso de adocreto o elementos similares.
4. En el caso de Cayo Santa María, el vínculo entre unidades turísticas sólo se logrará a través de la vía regional y los correspondientes accesos a cada unidad.
5. Para el centro de servicios o poblado turístico de la 1ª Unidad Turística “Las Dunas” de Cayo Santa María se tendrán en cuenta las siguientes regulaciones:
6. En vías urbanas se utilizarán pavimentos diferenciados de acuerdo a la función del lugar en que están enmarcadas. En las vías interiores se utilizarán pavimentos diferenciados como el adocreto u otros, cuya textura y/o color permitan regular la velocidad e identificar funciones (carriles de circulación, parqueos, circulación peatonal, etc.). En las vías perimetrales se conciben pavimentos flexibles (asfalto).
7. Se prohíbe la circulación de vehículos pesados (más de 4 ruedas) por dentro del poblado; dichos vehículos circularán por la vía perimetral.
8. La red vial propuesta en concordancia con el Ordenamiento Territorial de la zona este de Cayo Santa María, evitará el fraccionamiento del ecosistema a partir de la construcción de obras de fábrica adicionales a las requeridas por proyecto para permitir el paso de especies animales de un lado a otro de la vía, dado los valores florísticos y faunísticos en esa zona.

9. La red vial propuesta en concordancia con el Ordenamiento Territorial de la zona este de Cayo Santa María, evitará el fraccionamiento del ecosistema a partir de la construcción de obras de fábrica adicionales a las requeridas por proyecto para permitir el cruce de especies de un lado al otro de la vía, dado los valores florísticos y faunísticos presentes en esa zona.
10. Existirán áreas destinadas a parqueos que podrán ser utilizadas de forma libre o limitada según su ubicación en los territorios y su relación con el entorno. La imagen de estas áreas estará integrada al medio que las rodea, prohibiéndose el uso de asfalto como tratamiento superficial en las zonas de parqueo. Se propone utilizar adocreto para este fin.
11. Los parqueos públicos se ubicarán a lo largo de las vías urbanas cuyas secciones propuestas lo permitan, y en determinados lugares e instalaciones de interés turístico fuera de la zona urbanizada en áreas concentradas (entre 5 y 10 vallas) o en los laterales de determinados tramos de vías.
12. La distancia mínima entre intersecciones en zonas no urbanizadas será de 150 m.

CAPÍTULO No5. REGULACIONES DE PROCEDIMIENTOS.

SECCIÓN PRIMERA: SOLICITUDES Y TRÁMITES.

Artículo 1346: Se establece un conjunto de disposiciones indicativas sobre el modo de encauzar oficialmente las gestiones para obtener las aprobaciones correspondientes a los usos de suelo y a las acciones constructivas de las inversiones que se promuevan en los terrenos y las edificaciones en general, las redes técnicas, la red vial y el contexto urbano específico. Estos procedimientos indican los trámites a realizar, a qué organismos dirigirse y la documentación requerida, según se trate:

- a. En el caso de organismos y entidades inversionistas, todo tipo de obras nuevas, ampliaciones, remodelaciones o rehabilitaciones capitales, reconstrucciones y restauraciones, y los cambios de uso, requerirán la microlocalización o aprobación de uso de suelo, expedida por la Dirección Provincial de Planificación Física, y posteriormente la Licencia de Construcción y el Certificado de Habitable-Utilizable, emitidos por esa misma instancia o por las Direcciones Municipales de Planificación Física según se determine en el referido documento de uso de suelo.
- b. Las licencias de obra para la construcción, conservación, remodelación y rehabilitación de viviendas tanto por el sector estatal como por el privado serán tramitadas por las Direcciones Municipales de Planificación Física, previo permiso de uso de suelo y regulación urbanística, en caso que se requiera, expedido por la Dirección Provincial de Planificación Física.
- c. Toda acción constructiva, incluida la demolición, a ejecutar en edificaciones de Grado de Protección I y II o en la zona declarada de alto valor histórico-cultural, deberá contar con la aprobación de la Comisión Provincial o Nacional de Monumentos. Las edificaciones que correspondan al Grado de protección III localizadas dentro de los límites de dicha zona, serán sometidas a similar régimen de aprobación y consulta a través de la Dirección Municipal de Cultura.
- d. En el caso específico de los espacios públicos y áreas verdes, cualquier alteración o modificación, o las acciones de tala, poda y moteo, tendrán que contar con la aprobación previa de la Dirección Municipal y Provincial de Servicios Comunes.
- e. La Dirección Provincial de Servicios Comunes es también la facultada para velar por la conservación y mantenimiento de los elementos de mobiliario urbano tales como conjuntos escultóricos, bustos, tarjas y otros.

Artículo 1347: Otras disposiciones normativas sobre aspectos jurídicos aplicables esencialmente en materia de procedimientos, se atienen a las siguientes indicaciones:

- a. El Registro de la Propiedad Inmobiliaria, Patrimonial o Privada, del Ministerio de Justicia es el facultado para la tramitación de titularidades de terrenos y edificaciones.
- b. De no existir físicamente la separación o límite de propiedad entre dos edificaciones de viviendas, así como tampoco haya título de propiedad u otros documentos legales que demuestren la dimensión del terreno que corresponda a cada edificación, será competencia en su caso de la Dirección Municipal de la vivienda, definir dichos límites de propiedad.
- c. Se prohíbe la cesión, cambio de uso o transferencias de áreas, sean estas libres o no, locales y otras instalaciones, entre organismos y entidades sin la previa aprobación de la Dirección Provincial de Planificación Física.
- d. En Caibarién existen restricciones urbanísticas para la transferencia de solares yermos y áreas estatales a los particulares, así como para la compraventa de dichos solares y áreas entre particulares.
- e. Todo lo concerniente a las actividades del trabajo por cuenta propia en la zona, se registrará por la legislación vigente emitida sobre esta materia, respecto al ordenamiento territorial y al urbanismo.
- f. 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 1348: Los proyectos autofinanciados o rentables en la zona de intervención de alta intensidad que cumplan con las regulaciones y asignaciones correspondientes a sus desarrollos compartidos o codesarrollos, serán beneficiadas por un “procedimiento administrativo acelerado” a través de sus inversionistas nacionales.

SECCIÓN SEGUNDA: APROBACIÓN DE USO DE SUELO, AUTORIZACIONES Y LICENCIAS DE OBRA.

• **Requisitos para tramitación de microlocalizaciones.**

Artículo 1349: 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 la misma, a saber:

- a. Identificación de la inversión, con todos los detalles establecidos en el proceso inversionista.
- b. Localización propuesta, con posibles alternativas.
- c. Fundamentación técnico-económica, incluyendo las vinculaciones funcionales externas.
- d. Características básicas del terreno requerido, con un esquema de planta general.
- e. Capacidad funcional tipológica a satisfacer.
- f. Consumos energéticos y de agua. Cantidad y tipo de residuales.
- g. Otros indicadores medioambientales y técnico-constructivos según proceda.

Artículo 1350: Las restantes tramitaciones sobre el uso del suelo, tales como áreas de estudio, cambios de uso, ampliaciones, actualizaciones caducan después de un año de emitida la aprobación original. Al efecto, cumplirán trámites específicos según lo establecido para las mismas, ya fuere en la Dirección Provincial o Municipal de Planificación Física.

• **Requisitos para tramitación de autorizaciones y licencias de obra.**

Artículo 1351: A los efectos de las autorizaciones y licencias de obra se solicitarán acorde con su tipo y complejidad, a nivel provincial o municipal, cumpliendo los siguientes requisitos según corresponda:

- a. Carta del organismo o entidad como solicitud, especificando los detalles de la inversión, del inversionista y del director facultativo.
- b. Aprobación de 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 grupo técnico provincial de revisión de proyectos de la dirección Provincial de Planificación Física y también del Grupo de Expertos Plaza-Playa presidido por el Instituto de Planificación Física.
- f. Aprobación del proyecto, emitida por la Comisión Provincial de Monumentos.
- g. Aprobación del proyecto, emitida por parte del Departamento de Higiene y Epidemiología de la Dirección Provincial o Municipal de Salud.
- h. Aprobación del proyecto, por parte de la Agencia de Protección Contra Incendios.
- i. Licencia ambiental emitida por CITMA.
- j. Para las instituciones religiosas y sociales, aprobación emitida por el Registro Provincial de Asociaciones.
- k. Compatibilización con la defensa.

• **Requisitos para tramitación de Certificaciones de habitable-Utilizables.**

Artículo 1352: Una vez ejecutada la obra aprobada mediante la respectiva licencia, se solicitará su habitable-utilizable en la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física, según corresponda; para cuyo trámite se requerirá:

- a. Carta de solicitud, con los detalles correspondientes.
- 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-utilizable de la Agencia de Protección Contra Incendios.

• **Entidades y comisiones o grupos de consulta y Aprobación.**

Artículo 1353: Tanto en el proceso de aprobación de uso del suelo como en el de licencias de obra, se requerirán consultas y aprobaciones de instituciones y comisiones o grupos de trabajo y de expertos, conforme a las siguientes disposiciones establecidas:

- a. Los estudios de uso de suelo se remiten a la consulta de Recursos Hidráulicos, Higiene y Epidemiología, Organización Básica Eléctrica, CITMA, Defensa (MINFAR-MININT), Grupo de Desarrollo Local de la Ciudad, Instituto de Planificación Física y Comisión de Monumentos, en lo fundamental.
- b. La incorporación de nuevos elementos ornamentales conmemorativos o vinculados a hechos o personalidades relevantes, contarán con la consulta a la Comisión Provincial de Monumentos y la Comisión para el desarrollo de la Escultura Monumental y Ambiental (CODEMA).
- c. Para todas las acciones constructivas que requieren Licencia de Obra el proyecto será sometido a revisión por parte de la Comisión Municipal o Provincial de Revisión de proyectos de las Direcciones de Planificación Física según corresponda, así como también cuando se trate de una edificación de valor monumental o por estar ubicada dentro de la zona declarada de valor, será sometida a proceso de revisión por las Comisiones Provincial o Nacional de Monumentos.
- d. Para el caso específico de las obras de nueva construcción, éstas serán sometidas a la consideración de la DPPF. Para el caso específico de los conjuntos residenciales y las

edificaciones de viviendas, éstas serán sometidas a la revisión de la Comisión de revisión de proyectos de la Unidad Provincial Inversionista de la Vivienda.

• **Contravenciones en materia de ordenamiento territorial y de urbanismo.**

Artículo 1354: Los aspectos relacionados con las contravenciones, cuantías de multas, entidades facultadas para imponerlas, entre otras consideraciones y procedimientos, se referirán en el capítulo 10, relacionados con los documentos anexos, donde aparece el Decreto 272, De las Contravenciones en Materia de Ordenamiento Territorial y el Urbanismo, aplicable a tal fin.

SECCIÓN TERCERA: ENTIDADES Y COMISIONES O GRUPOS DE CONSULTAS Y APROBACIÓN.

Artículo 1355: Tanto en el proceso de aprobación de uso del suelo como en el de licencias de obra, se requerirán consultas y aprobaciones de instituciones y comisiones o grupos de trabajo y de expertos, conforme a las siguientes disposiciones establecidas:

- a. Los estudios de uso de suelo se remiten a la consulta de Recursos Hidráulicos, Higiene y Epidemiología, Organización Básica Eléctrica, CITMA, Defensa (MINFAR-MININT), Grupo de Desarrollo Integral de la Ciudad, Instituto de Planificación Física y Comisión de Monumentos, en lo fundamental.
- b. La incorporación de nuevos elementos ornamentales conmemorativos o vinculados a hechos o personalidades relevantes, contarán con la consulta a la Comisión Provincial de Monumentos y la Comisión para el desarrollo de la Escultura Monumental y Ambiental (CODEMA).
- c. Para todas las acciones constructivas que requieren Licencia de Obra el proyecto será sometido a revisión por parte de la Comisión Municipal o Provincial de Revisión de proyectos de las Direcciones de Planificación Física según corresponda, así como también cuando se trate de una edificación de valor

monumental o por estar ubicada dentro de la zona declarada de valor, será sometida a proceso de revisión por las Comisiones Provincial o Nacional de Monumentos.

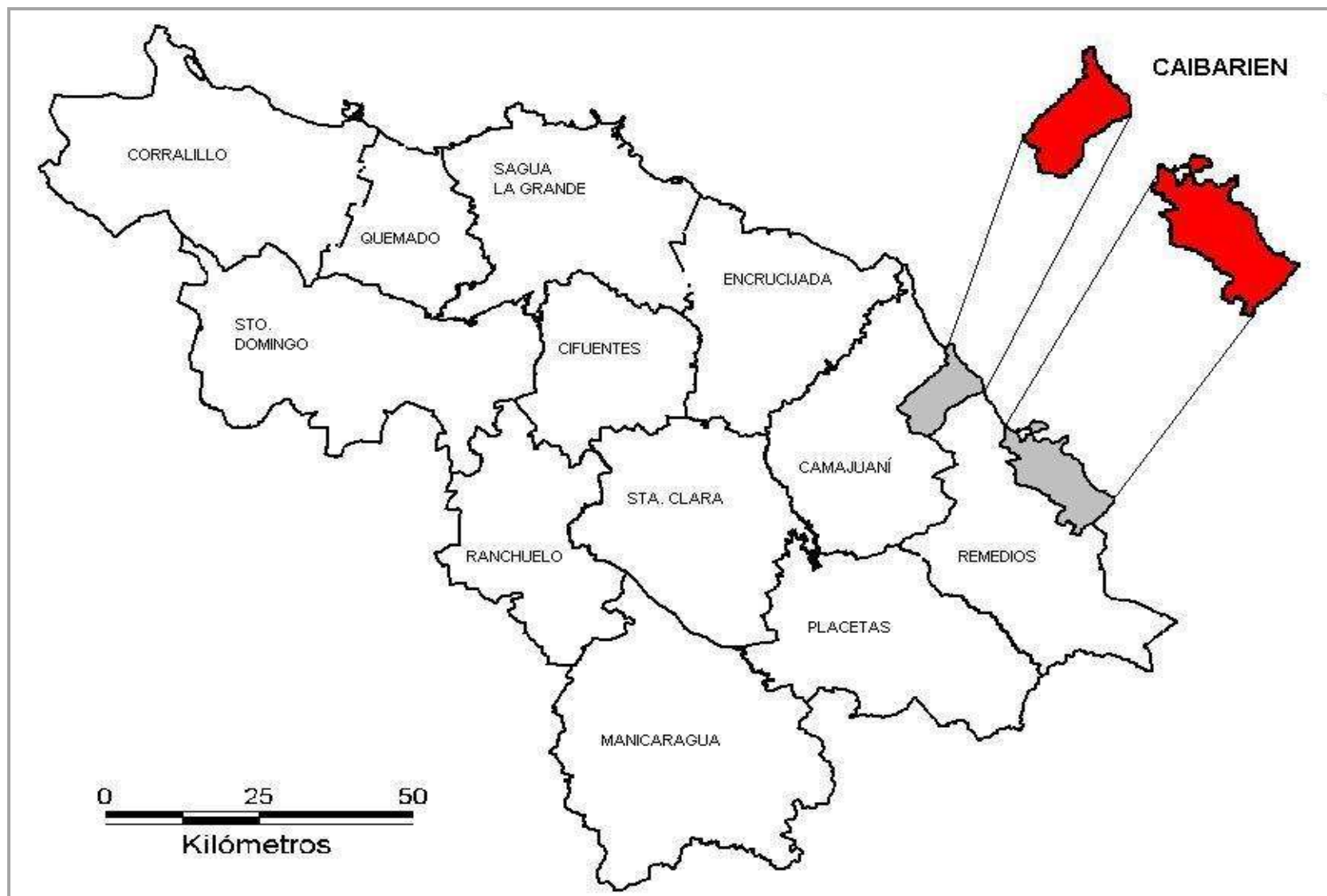
- d. Para el caso específico de los conjuntos residenciales y las edificaciones de viviendas, éstas serán sometidas a la revisión de la Comisión de revisión de proyectos de la Unidad Provincial Inversionista de la Vivienda.

SECCION CUARTA: CONTRAVENCIONES EN MATERIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DE URBANISMO.

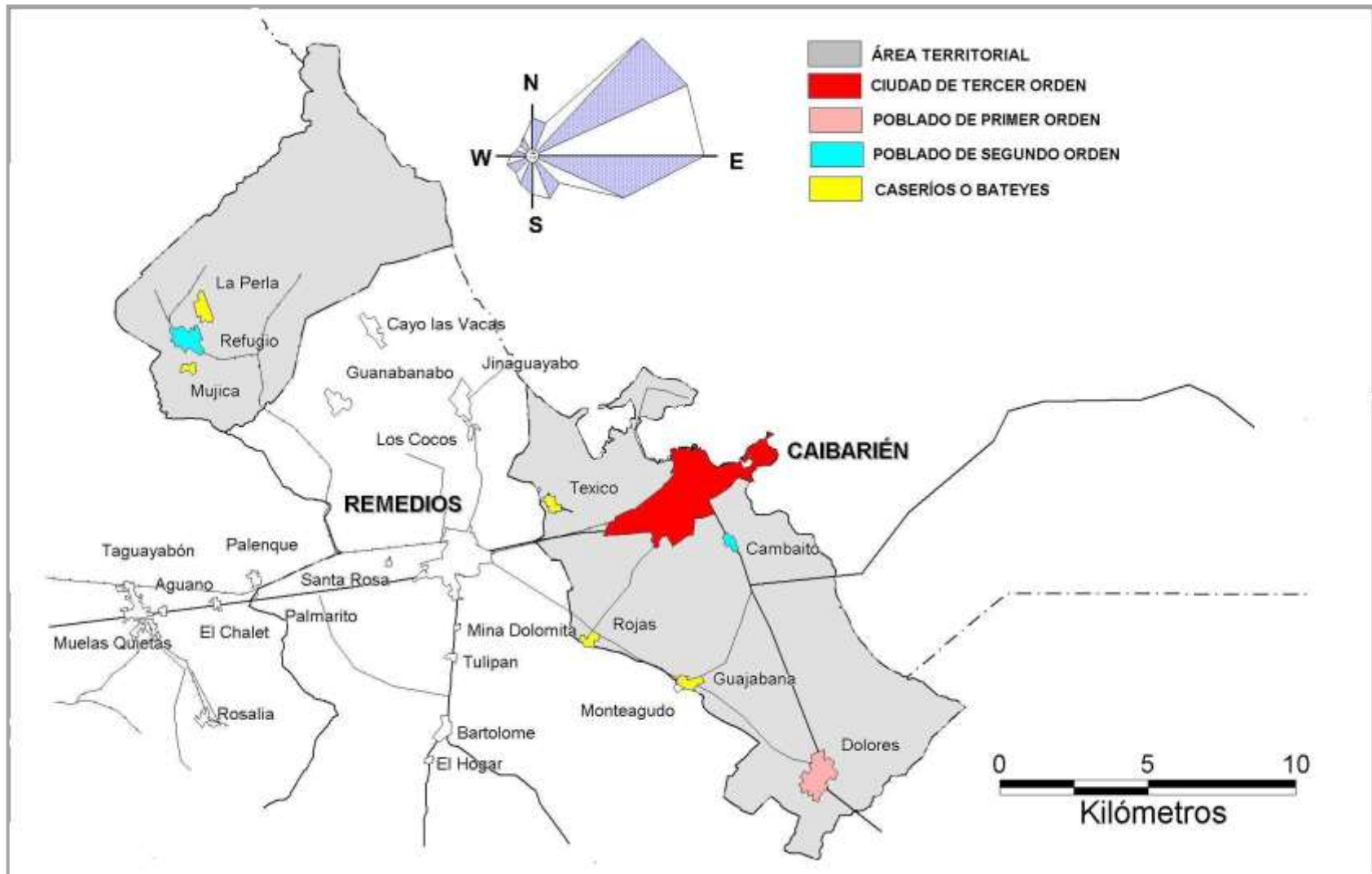
Artículo 1356: Los aspectos relacionados con las contravenciones, cuantías de multas, entidades facultada para imponerlas, entre otras consideraciones y procedimientos, están relacionadas en el Decreto 272, De las Contravenciones en Materia de Ordenamiento Territorial y el Urbanismo, aplicable a tal fin.

CAPÍTULO No6. TABLAS Y NORMAS GRÁFICAS.

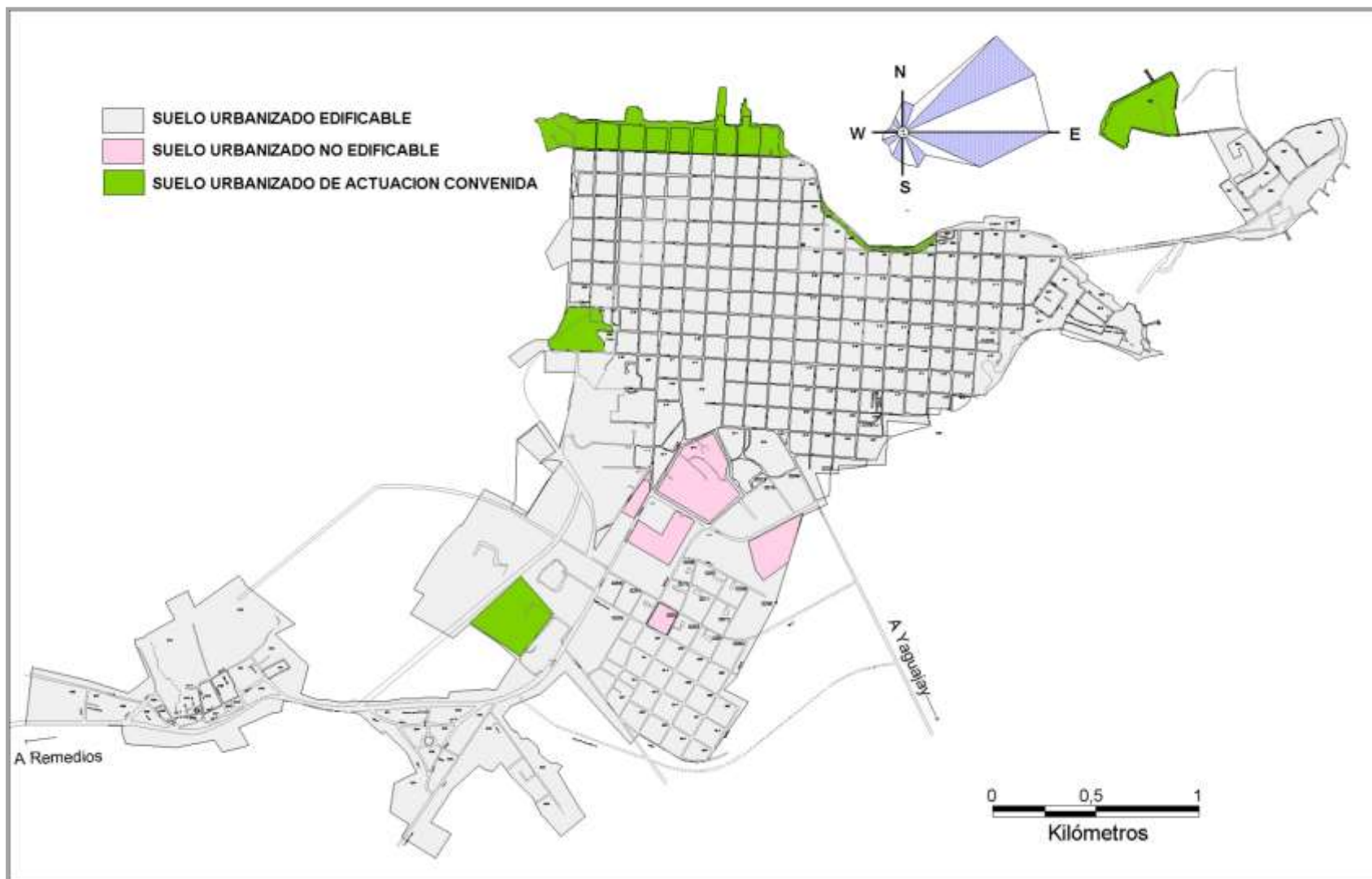
PLANO 1: UBICACIÓN GENERAL DE CAIBARIÉN



PLANO 2: UNIVERSO DE ASENTAMIENTOS POR CATEGORÍA



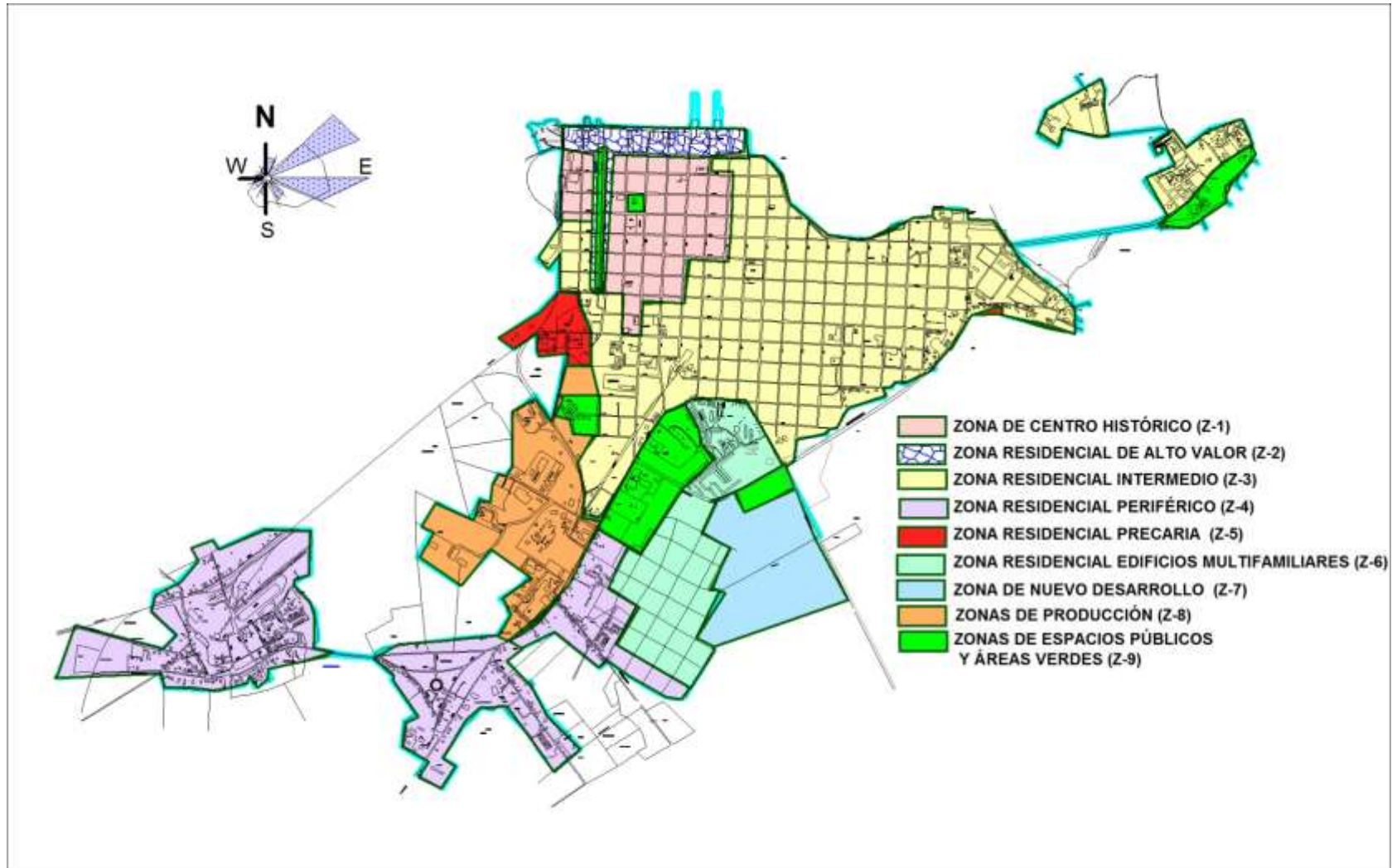
PLANO 3: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO, CABECERA MUNICIPAL



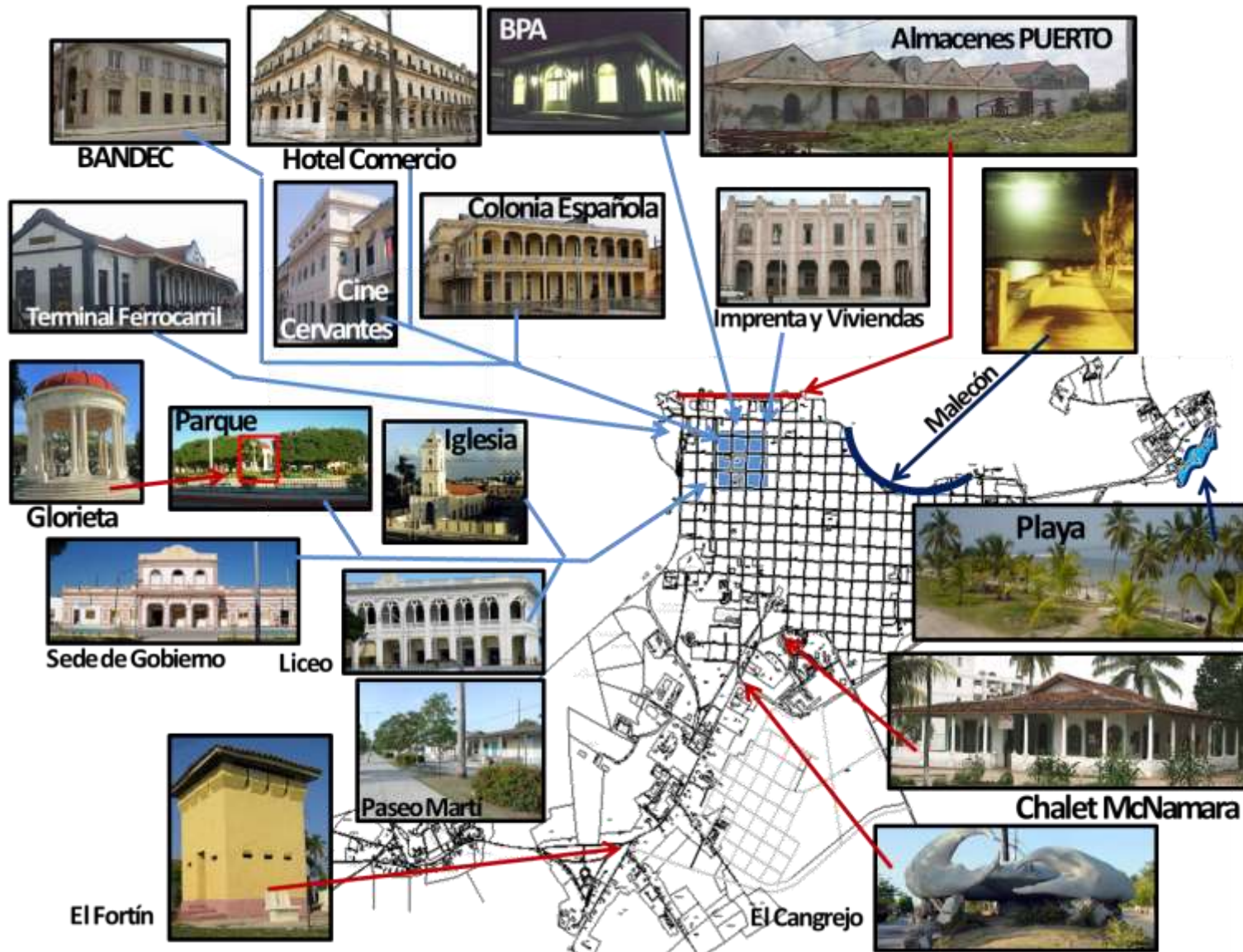
PLANO 4: ZONIFICACIÓN DE LA CABECERA MUNICIPAL

PLANO 5.1: PLANO DE PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN.

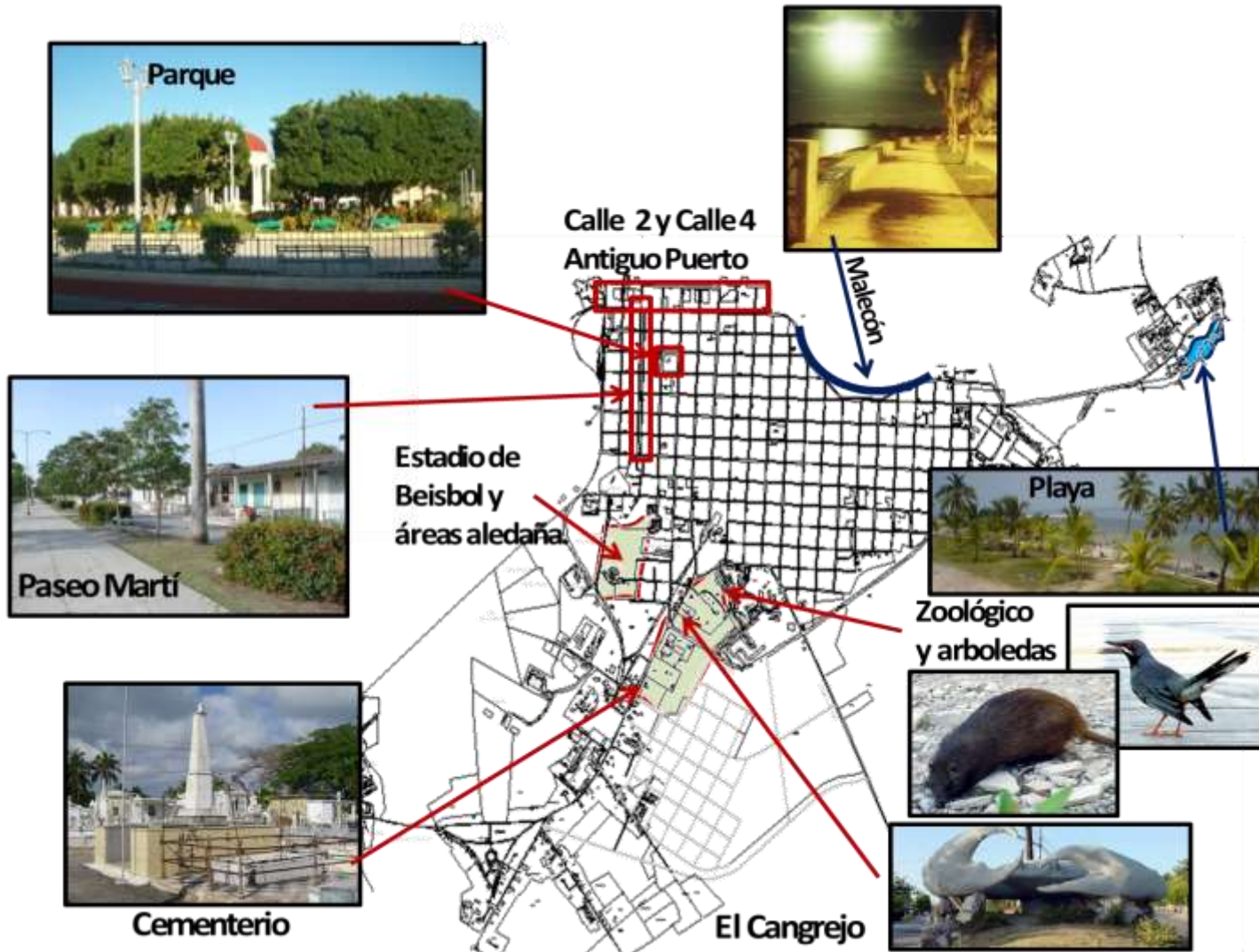
PATRIMONIAL



PLANO 5.2: PLANO DE PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN.



ESPACIOS PUBLICOS Y AREAS VERDES



TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS.



Ecléctico



Ecléctico con influencia gótica



Ecléctico con influencia neocalifornia



•Ecléctico con influencia Neoclásico



Ecléctico Evolucionado



Tradicional



Neocaliforniano



Protoneoclásico



Coloniales



Art Decó



Moderna

ESTRUCTURA DE LAS MANZANAS.



Manzana Cerradas



Manzana Semi Compacta

MORFOLOGÍA URBANA.



Ocupación de Parcelas
Baja Utilización



Ocupación de Parcelas
Mediana Utilización



Ocupación de Parcelas
Alta Utilización



Edificación de 2 niveles con cercados y viguetas y planchetas en entrepiso y cubierta.



Cercado de Patio



Línea de Fachada



Cercado de Portales



Portal cercado con buen gusto en la utilización de los colores.



**Cercado de portales
Escalera como obstáculo.**



**Puertas y ventanas
con balaustres**



Calle y Parterre.

Paseo Arbolado.



Parterre en bordes de calle.



**LISTADO DE INMUEBLES Y SITIOS DE INTERÉS PATRIMONIAL
CON SU GRADO DE PROTECCIÓN**

Grado de Protección I.

- Sociedad Liceo.
- Casa Consistorial (AMPP).
- Sede de la UNEAC.
- ESBU Julio Antonio Mella.
- Fortín el Crucero.
- Escuela Luis Arcos Bergnes.

Grado de Protección II.

- Escuela Ricardo de la Torre.
- Logia Martí.
- Colonia Española.
- Hotel Comercio.
- Fotografía Martínez Otero.
- Farmacia Marcelo Salado.
- Emisora CMHS.
- Sede del PCC municipal.
- Edificio Imprenta.
- Fonda Árbol de Guernica. (ANSI).
- Antigua Planta Eléctrica.
- Almacenes Rodríguez Canteros.
- Almacén Mambisas.
- Almacén Zárraga.
- Almacén Rodríguez y Viñas
- BPA.
- BANDEC.
- ONAT.
- Parque la Libertad.
- Iglesia Católica.
- Escuela de Economía.
- Estatua de Martí (Paseo de Martí).

- Cine Cervantes.
- Vivienda Calle 12 No. 905.
- Iglesia Presbiteriana.
- Estación FFCC.
- Logia Old Fellow.
- Logia San Juan.
- Chalet McNamara.
- Hospital Nuestra Señora del Carmen.
- Hogar de Ancianos.
- Casa Natal Pablo Agüero.
- Casa Asesinato Alberto Gómez.
- Casa del Maquinista CAI Marcelo Salado.
- Casa Obreros Azucareros.
- Casa vivienda Torre Dolores.
- Cuartel Escuadrón 37.
- Cuartel de la Marina.
- Chalet Crucero Tenería.

Grado de Protección III.

- Hotel Internacional.
- Banco Español.
- Casa vivienda CAI.
- Playa Mar Azur.
- Malecón.
- Escuela Alberto Pis.
- Casa de Cultura.

Asentamientos



DOLORES



TEXICO



REFUGIO



MUJICA



ROJAS



LA PERLA

GUAJABANA



CAPÍTULO No7. GLOSARIO DE TERMINOS

Red de Transmisión de Energía Eléctrica: constituida por las líneas, transformadores y otros elementos eléctricos, cualquiera que sea su tensión, que cumplan funciones de transmisión.

Conductora: 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.

Red de alcantarillado: Parte del sistema que colecta y conduce los residuales líquidos en un sistema de residuales selectivo.

Colector principal: Mayor conducto que recibe los residuales líquidos de varios laterales.

Red pluvial: Parte del sistema que colecta y conduce las aguas pluviales provenientes de las lluvias a un sistema de alcantarillado selectivo.

Grado de protección: Categoría establecida por la Ley de Monumentos para especialmente proteger y preservar las edificaciones según sus valores patrimoniales intrínsecos en I, y III grados.

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.).

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, estos son los aspectos técnicos – constructivos, estéticos y de estilos e higiénicos – ambientales que las hacen integrar un conjunto claramente identificable.

Acción constructiva: Son las obras o trabajos de tal naturaleza que se ejecutan en edificaciones, vías o espacios públicos.

Acción urbanística: Son las obras o formas de intervención urbanística - constructiva en sectores o zonas de las vías públicas y el contexto urbano.

Acera: Parte de la vía pública destinada a la circulación de peatones.

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.

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.

Antepecho: Pretil o murete de baja altura debajo de ventanas o utilizado como elemento parcial de cierre y protección.

Área construida: Sumatoria del área construida en cada uno de los niveles de un inmueble. Para cada nivel se considera el 100 % del área cubierta y cerrada con cuatro paredes; el 50 % del área en terrazas voladas y el 75 % del área en terrazas con tres paredes perimetrales.

Área libre: 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.

Áreas protegidas: Son los territorios que por los valores del medio natural requieren de especial protección por las autoridades y entidades competentes.

Autorización: Permiso oficial para realizar trabajos que, por sus características de poca complejidad no está comprendido en la licencia de construcción o de obra.

Balcones: Plataformas estrechas en voladizo, protegidas por pretilos o barandillas, que prolongan el pavimento de un piso fuera de la fachada a través de una abertura del muro o pared exterior.

Barrera arquitectónica: Impedimento físico-constructivo que interfiere o dificulta la accesibilidad y la circulación de las personas discapacitadas.

Basamento: En urbanismo, alegoría para señalar las bases y cuerpos bajos de edificios, empleados en la función principal de los mismos o para ubicar equipamiento y servicios u otras funciones diferenciadas arquitectónica y urbanísticamente.

Calificación del suelo: Utilización genérica a la que el Plan de ordenamiento territorial y urbano destina un área determinada del territorio.

Cercados: De cercar, cerca, valla o muro circundante, empleado para delimitar las parcelas de terreno. En áreas urbanas, los cercados pueden

ser de barras de acero, mallas eslabonadas, balaustradas de maderos y muretes de hormigón, ladrillos o bloques.

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 precedentes, tanto para viviendas como para otras edificaciones, respectivamente.

Coficiente de ocupación del suelo (COS): Resultado de dividir la proyección del área edificada u ocupada en metros cuadrados, entre el área total de la parcela. Se expresa en por cientos.

Coficiente de utilización del suelo (CUS): Resultado 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 metros cuadrados de suelo. También se le conoce como edificabilidad. Se expresa en m^2/m^2 .

Conservación: Es el conjunto de trabajos de mantenimiento o reparación que se realiza a una edificación, vías públicas, redes técnicas o espacios urbanos, para protegerlos del desgaste y prolongar su vida útil.

Construcción: Toda nueva edificación que se ejecute.

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

Cuadra: Espacio urbano o frente de calle comprendido en cada manzana entre los respectivos bordes de otros dos frentes sucesivos de calle.

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

Cuartería: Inmueble de tipo doméstico multifamiliar, formado por una serie de habitaciones dispuestas, por lo general, perimetralmente alrededor de un patio común, y donde los servicios sanitarios, lavaderos y áreas de cocina eran compartidos en su concepción original.

Cuarto o habitación: En una vivienda unifamiliar o en un apartamento, el local originalmente destinado a dormitorio. En ciudadelas y cuarterías, el local utilizado como vivienda.

Demolición: Eliminación física parcial o total de un inmueble o por partes componentes.

División: Se refiere a las acciones constructivas mediante las cuales se obtienen dos o más viviendas a partir de la original, de acuerdo a lo establecido en la Ley General de la Vivienda, siempre que así proceda estructural y urbanísticamente. Amén de las habitabilidades requeridas.

Erradicación: Acción urbanística aplicable en una zona residencial ocupada por viviendas u otras edificaciones constructivamente deficientes, provisionales o irreparables, o que cuentan con problemas de infraestructura, de redes técnicas y carencia de servicios. Por tales razones o por otras restricciones urbanísticas específicas, el Plan de Ordenamiento Territorial determina que sea erradicada y reurbanizada totalmente, o en otros casos dedicadas a áreas verdes, zonas de protección y otros usos.

Espacio público: Son los espacios libres constituidos por plazas, plazuelas y otros, que se producen como resultado del ensanche de las vías de circulación, parques, isletas con vegetación y/o mobiliario, paseos y también las calles y demás vías de circulación; así como las correspondientes áreas tributarias de las instalaciones públicas y de servicios públicos.

Espacio semipúblico: Es el espacio privado definido y separado del espacio público por el límite de propiedad de manera interrelacionada, tal como sucede en las franjas de jardín y portal. Tiene carácter de uso restringido por parte de quien ostente su titularidad o usufructo.

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

Licencia de construcción (licencia de obra): Es el documento técnico legal o permiso oficial que se emite para la realización de las obras constructivas correspondientes, en el que se señalan los requisitos y condicionales que deben cumplirse obligatoriamente en la realización de la acción constructiva en cuestión.

Límite de propiedad: Lindero o línea que confina físicamente la titularidad o posesión de un terreno o parcela.

Línea de construcción (línea de edificación): Es la alineación constructiva en parcelas urbanas construidas en el perímetro de la manzana, y que

incluye la denominación de “línea de fachada” o línea frontal de edificaciones.

Logias: Espacio no habitable que se desarrolla siempre a partir del primer nivel de una edificación, abierto su frente a la calle y que podrá ocupar en sus dimensiones un ancho y profundidad idéntico al área de portal público, o profundizar en dimensión a dos crujías cuando ocupe menos del 50% de la fachada.

Luces: Se denominan a los rompimientos menores en paredes, que sirvan más bien para iluminar que para mirar al exterior.

Mantenimiento: Acción constructiva en una edificación, con el fin de protegerla del desgaste, mantenerla en buen estado constructivo y de funcionamiento, y prolongar su vida útil.

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

Medioambiente: Conjunto de circunstancias ecológicas, culturales y antrópicas en que se desenvuelve la ciudadanía en el contexto urbano.

Medianerías: Se entiende por pared medianera la que separa dos propiedades contiguas y pertenece mancomunadamente a los dueños de ambas. Las medianerías pueden ser de tres tipos: las paredes medianeras propiamente dichas como las anteriormente señaladas; las paredes contiguas o inmediatas y las denominadas paredes con “derecho de arrimo”.

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

Mobiliario urbano: Es el conjunto de elementos utilitarios, ornamentales o conmemorativos situados en los espacios públicos y en la vía pública, tales como: luminarias, farolas, bancos, apeaderos, fuentes, esculturas, bustos, estatuas, jardineras, cestos y señalizaciones entre otros.

Monumento: Todo centro histórico urbano y toda construcción, sitio u objeto que por su carácter excepcional merezca ser conservado por su

significación patrimonial, arquitectónica, cultural, histórica o social para el país y que como tal, sea declarado por la Comisión Nacional de Monumentos, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley no. 2 de 4 de agosto de 1977, Ley de Monumentos Nacionales y Locales.

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

Parcela compacta: Aquella porción de terreno urbano, en la cual en su construcción se respeta una superficie descubierta mínima del 15% de su área total. Esta superficie descubierta podrá obtenerse en este caso a partir de patios, patinejos, y/o pasillos laterales y de fondo.

Parcela semicompacta: Aquella porción de terreno urbano, en la cual en su construcción se respeta una superficie descubierta mínima del 33% del su área total. Esta superficie descubierta podrá obtenerse, en este caso a partir de jardines, patios, patinejos y pasillos laterales y de fondo.

Paredes contiguas: Es la que toca el límite del terreno vecino o que deja cierto espacio hasta cierto límite. Es una de las formas que adquieren las medianerías o las paredes medianeras. Las paredes contiguas o inmediatas pertenecen a cada edificación y pueden ser de contacto, cuando están unidas, o tener separación determinada o solamente existía una, incluida la pared contigua también denominada “derecho de arrimo”. Parqueos: Espacio descubierta ubicado ya sea en parcelas libres, a borde de contén a todo lo largo de una cuadra o calle o en una sección de ésta determinada para este fin, y que es usado para el estacionamiento público de vehículos.

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

Pasaje: Pasillo público peatonal.

Pasillos laterales y de fondo: Espacios sanitarios, de protección y circulación, entre el límite, lindero o cercado de la parcela de terreno y

los bordes o paredes de la edificación interior excepto el frente, que forman parte de la superficie descubierta.

Patinejos: Pequeños espacios cerrados con paredes o galerías y descubiertos o semidescubiertos, en el interior de las edificaciones y que cumplen funciones de ventilación, confort térmico y mejora de las condiciones de iluminación.

Portal (libre de uso o tránsito) público: Pórtico o espacio conformado por columnas y paredes, paralelo a las calles o vías y que permite un libre movimiento de peatones, les ofrece protección del tránsito de vehículos y guarecerse de las condiciones meteorológicas tropicales como la insolación y la lluvia, así como también permite el libre acceso y uso en edificaciones públicas y de servicios.

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

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.

Reconstrucción: Acción constructiva que se ejerce en edificaciones con un alto grado de deterioro, o desaparecidas parcialmente, con el objetivo de lograr su recuperación formal y capacidad de uso.

Rehabilitación: Intervención dirigida a recuperar y/o mejorar, la capacidad de uso de un conjunto urbano o de un inmueble o la infraestructura urbana, a través de diversas acciones constructivas y ajustes en el régimen de uso.

Remodelación: Toda construcción o arreglo interior o exterior de una edificación, que dirigida al diseño de nuevos espacios a partir del inmueble existente, altere su composición, aspecto original y le introduzca cambios estructurales.

Reparación mayor: Trabajos de consolidación para resolver afectaciones notables de elementos portantes y/o cubiertas, así como de redes principales de la edificación.

Reparación menor: Trabajos destinados a resolver afectaciones de escasa entidad en estructuras, acabados y cubierta, así como en redes y carpintería.

Reposición: Reconstrucción total de una edificación, dado su estado ruinoso o depreciado.

Restauración: Proceso de recuperación total o parcial de un bien patrimonial, tendente a recuperar o preservar sus características originales, espaciales y formales.

Restricciones urbanísticas: Son las limitaciones que se establecen desde el punto de vista urbano al uso de suelo a las inversiones estatales y particulares.

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.

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

Seto de arbustivas: Sembrado lineal de tal especie de área verde, perimetral y contiguo al límite de propiedad, cuya altura no exceda de 1,20 metros.

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.

Terrazas: Son espacios cubiertos o descubiertos, generalmente de nivel superior al del terreno, limitados por muros o balaustradas, que forman parte de una edificación.

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: Estudios de tipos o modelos urbanos en virtud de su trama, características físicas, ambientales, históricas y socioeconómicas.

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 o más viviendas entre sí, colindantes o situadas una encima de la otra, siempre que sea procedente dicha acción constructiva desde el punto de vista estructural.

Uso de suelo: Calificación funcional urbanístico y empleo inmobiliario del terreno urbanizado y urbanizable. Aprobación oficial para utilizarlo a tal fin.

Uso provisional: Espacio de tiempo pasajero y condicionado dentro de un intervalo de espera que define la duración.

Uso temporal: Espacio de tiempo limitado o fijado, independientemente de su duración.

Uso transitorio: Espacio de tiempo circunstancialmente breve o momentáneo, o sea de poca duración.

Valor arquitectónico-urbanístico: Se refiere a los componentes o partes de las edificaciones y del contexto urbano, su espacialidad interna y externa, y a los rasgos que los definen dentro de cierta tendencia estética y expresiva según su memoria, debidamente cualificadas en tal sentido.

Valor artístico: Se refiere a reconocidos elementos plásticos de elementos decorativos o de mobiliario aplicado.

Valor histórico: Se asocia a la presencia de personalidades, o a la ocurrencia de hechos o acciones de relevancia para la historia de la ciudad o del país.

Vano: Hueco o abertura en paredes constituido por puertas y ventanas o simplemente calado.

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 más o menos facilidad, fuera del edificio en que se practique el uno o la otra.

Vistas oblicuas: Cuando la apertura esté practicada en una pared que forme ángulo con la línea divisoria de dos predios colindantes, a menos de 0,60 metros.

Vistas rectas: Cuando la apertura esté practicada en una pared paralela a la línea divisoria de dos predios colindantes, a menor distancia que la establecida de 2,00 metros.

Vivienda: Se entenderá por vivienda toda edificación, local o recinto estructuralmente separado e independiente, construido o adaptado, en todo o en parte, para fines de alojamiento permanente de personas y que cuente con los servicios básicos y auxiliares requeridos para tal función.

Vivienda adecuada: Aquella vivienda que cumple con los requisitos mínimos establecidos respecto a superficie útil, número de locales, requisitos higiénico-sanitarios, características técnico-constructivas y de seguridad e independencia. Para ser considerada como tal, la vivienda debe tener como mínimo 25,00 metros cuadrados, con una deducción de un 10 % menor cuando este tipo de vivienda sea el resultado de una rehabilitación.

Vivienda multifamiliar: Conjunto de viviendas con equipamiento completo, que comparten la planta o nivel de un edificio único, generalmente de tres o más niveles. A partir del espacio público, se presenta un acceso común con escaleras y elevadores que conecta con pasillos de comunicación repetidos en cada nivel, también de uso compartido.

Vivienda unifamiliar: Vivienda en inmueble diseñado para ser ocupado por una familia única, con equipamiento completo y acceso directo e independiente de la calle. Generalmente ocupa un nivel completo de la parcela, y en ocasiones alcanza dos o tres niveles con dos o tres viviendas o no. Se consideran también viviendas unifamiliares, aquéllas adosadas o

pareadas –casas gemelas– que integran un inmueble único, siempre que cumplan la primera condición citada.

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.

BIBLIOGRAFÍA.

Artículo 1357: A los efectos de estas regulaciones se incluyen como bibliografía consultada las siguientes:

- Ordenanzas de la Construcción en Cuba (1953).
- PGOT, Caibarién 2013.
- Regulaciones del PGOT 2007.
- Plan de Ordenamiento Territorial Cayería Noreste de VC.
- Instrucción Complementaria Regulaciones del Ordenamiento Territorial y Urbanístico.
- Instrucción Complementaria, Régimen Urbanístico del suelo.
- Instrucción Complementaria, Espacios Públicos.
- Regulaciones Urbanas, Caibarién 2007.
- Plan Turquino Bamburanao – Caibarién (Parcial).
- Plan Parcial del Hábitat, Zona de Desarrollo Ciudad Caibarién.
- Anuario Estadístico de Cuba. Edición 2012 (ONE).
- Decreto Ley 272 Contravenciones en Materia de Ordenamiento Territorial y Urbanístico.
- Decreto Ley 212 sobre la Gestión de la Zona Costera.
- Decreto No 55 "Reglamento para la Ejecución de la Ley No 2 de Monumentos Nacionales y Locales"
- Ley No.65, "Ley General de la Vivienda"
- RESOLUCIÓN No. 11/06.
- RESOLUCIÓN No. 55/14.