

Ciudad Camajuani



DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANIFICACIÓN FÍSICA

EQUIPO TÉCNICO:

Lic. Iliana Rosa García González

Arq. MSc. Miriam Sánchez Mollinedo

Téc. Odeity Batista Guerra

OTROS ORGANISMOS E INSTITUCIONES PARTICIPANTES:

Ing. MSc. Israel Alonso Díaz, CITMA

Oficina municipal de Patrimonio Cultural

Contents

INTRODUCCIÓN.....	1
LINEAMIENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENAMIENTO URBANO.....	16
CAPÍTULO No. 1: DESCRIPCIÓN DEL ASENTAMIENTO.....	19
Sección primera: Derrotero de la ciudad.....	19
CAPÍTULO No. 2: CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES.....	26
CAPÍTULO No. 3: REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN URBANA.....	31
Sección Primera: Medio Ambiente.....	31
Sección Segunda: Protección y Preservación Patrimonial.....	42
Sección Tercera: Usos de Suelo.....	45
Sección Cuarta: Estructura Urbana.....	46
Sección Quinta: Morfología Urbana.....	58
CAPÍTULO No. 4: REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN URBANA.....	93
Sección Primera: Medio Ambiente.....	94
Sección Segunda: Protección y Preservación Patrimonial.....	97
Sección Tercera: Usos de Suelo.....	98
Sección Cuarta: Estructura Urbana.....	98
Sección Quinta: Morfología Urbana.....	100
ZONA DE ALTO VALOR (Z-3.2).....	107
RESIDENCIAL INTERMEDIA (Z-3.3).....	120
RESIDENCIAL PERIFÉRICA (Z-4.1).....	134
RESIDENCIAL PRECARIO: ARROYO FRÍO (Z-4.2.1).....	147
RESIDENCIAL PRECARIO: PIROTECNIA-CAMPO DE TIRO (Z-4.2.2).....	159
RESIDENCIAL EDIFICIOS MULTIFAMILIARES (Z-2.1).....	165
RESIDENCIAL NUEVO DESARROLLO PANCHOLO-BIENVENIDA.....	175
RESIDENCIAL NUEVO DESARROLLO: PERIFERIA NORESTE (URBANIZABLE DE RESERVA), (ZNDR.1).....	185
PRODUCCIÓN (ZP.1).....	188

GRANDES INSTALACIONES: MOTEL “PISCINA” (ZGI.1)	198
GRANDES INSTALACIONES: POLICLÍNICO (ZGI.2)	207
CEMENTERIO (ZGI.3):	216
ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES (ZEP Y AV):	221
ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES	230
CAPÍTULO No. 5: REGULACIONES DE PROCEDIMIENTOS.	233
Sección Primera: Solicitudes y trámites.....	233
Sección Segunda: Aprobación de Uso de Suelo, Autorización y Licencia de Obra.	236
Sección Tercera: Entidades, Comisiones o Grupos de Consulta y Aprobación.....	240
Sección Cuarta: Contravenciones en Materia de Ordenamiento Territorial y Urbanismo. Decreto No. 272	241
CAPÍTULO No. 6: NORMAS GRÁFICAS	248
CAPÍTULO No. 7: GLOSARIO DE TÉRMINOS.	274
CAPÍTULO No. 8: BIBLIOGRAFÍA.....	286
ANEXOS 9	287

INTRODUCCIÓN

Antecedentes históricos y evolución del asentamiento.

Las Comunidades aborígenes en Camajuaní

Desde la época de la conquista de nuestras tierras americanas, el hombre moderno se sentía motivado ante el descubrimiento en ellas de individuos con un grado de desarrollo socio-económico diferente al que existía en el mundo conocido hasta esos momentos. Entre las diferentes hipótesis sobre el poblamiento de Cuba por las diversas culturas aborígenes y tomando como base los grupos humanos que habitaron el territorio Camajuanense, podemos decir que estos llegaron a nuestra zona utilizando la vía Florida-Bahamas-Cayería Norte.

Según los estudios realizados por la Academia de Ciencias de Cuba en su departamento de Arqueología y Etnología, en el municipio se evidencia que los aborígenes que vivieron en el área se encontraban en la fase pescadores-recolectores de la etapa de economía de apropiación que se enmarcan en el mesolítico medio como estadio de desarrollo.

Este grupo al cual pertenecen los aborígenes camajuanenses tiene características similares a otros grupos hallados dentro de nuestro territorio nacional, destacándose el sitio arqueológico localizado en la margen occidental del río Levisa a unos dos kilómetros en la bahía de su propio nombre en la provincia Holguín. Este sitio fue denominado Levisal y data aproximadamente de 400 años a.n.e.

Existen antecedentes de incursiones en el campo de la arqueología por aficionados locales que culminan en el año 1979, en un trabajo conjunto de la Academia de Ciencias de Cuba representada por la Lic. Aida Martínez Gabino, el grupo del ISP Félix Varela y aficionados del municipio. Este trabajo de exploración se consolida cuando es descubierta y excavada el área arqueológica Juan Francisco, muy próxima a la playa del mismo nombre, en la margen este del río Sagua la Chica. Este descubrimiento fue de gran importancia pues es el de mayor envergadura, contando con cinco sitios bien definidos. Diez años después se excavó el segundo sitio arqueológico en la cueva de Pozo en las Alturas de Palenque, situado en la carta hoja Camajuaní, 4283 II y 642450 y 2968000; a diez kilómetros de la cabecera del municipio muy próximo a la carretera que une a este con el municipio de Remedios.

En 1990 se realizan los últimos hallazgos ubicados en: en la Cueva de Elías en la zona de Aguada de Moya, muy próximo al camino del Purial, situada en la finca Dos Hermanas, en la zona del Níspero muy próximo a Camajuaní, en Vega de Palma, en las márgenes del Río Camajuaní en la zona de Beba y la Yagua.

Por las circunstancias económicas y los lugares geográficos en que aparecen los aborígenes en Camajuaní, estos se encontraban ubicados generalmente en zonas en las cuales se facilitaban las principales actividades productivas. Por ejemplo, en el área Juan Francisco su hábitat lo realizaban al aire libre, lo cual hace suponer la existencia de alguna vivienda de ramajes bien contruidos por las características del medio. En los sitios Cueva del Pozo y Cueva de Elías, el hábitat, por lo sugerente del nombre, se realizaba en cuevas.

Camajuaní en el período colonial

En la Bahía del Tesico, situada en las cercanías del actual puerto de Caibarién, fue fundado el primer núcleo poblacional colonial de toda la región mediana, aproximadamente en 1524 por Vasco Porcallo de Figueroa, según consta en el informe enviado por el obispo Diego Sarmiento a su soberano, Carlos I de España y V de Alemania, con fecha 25 de julio de 1544.

En las tierras que conforman su jurisdicción quedaron como haciendas el 2 de julio de 1696, Camajuaní, Taguayabón, Las Vueltas, Santa Fe y Guadalupe.

La primera noticia que hemos encontrado sobre Vueltas es del año 1670, en el cual era dueño del sitio Las Vueltas D. Cristóbal Moya, el cual residía en Santa Clara.

Vueltas debe su nombre a su situación geográfica ya que se encontraba en las vueltas de un camino que entroncaba con Taguayabón, este hecho impondría su uso popular históricamente fijado y pluralizado.

El toponímico Taguayabón conserva la vibración precolombina indiscutible. Las sílabas que integran este nombre indígena como se hallan en multitud de voces caribeñas antillanas las más. Taguayabón según el profesor y escritor Juan Manuel García Espinosa, es exclusiva denominación vegetal.

En acta capitular mediana de julio 27 de 1703 se destaca que el corral de Taguayabón es más antiguo que el de Camajuaní.

Santa Fe lleva el nombre de la ciudad granadina, próxima al Genial asentado en el centro de la famosa vega andaluza, donde se firmaron las capitulaciones colombinas con los Reyes Católicos, antes del viaje que resultó descubridor. ⁽⁵⁾

Guadalupe debe su nombre a la Villa española de Cáceres, años más tarde, aproximadamente un siglo después fue un cuartón del rico Partido rural de Camajuaní. ⁽⁶⁾

Según las actas del Cabildo de Remedios desde antes del año 1703 existía el corral de Camajuaní, es más moderno que el de Taguayabón.

En 1735 era una hacienda de ganado de Juan Sarduí, se llamaba San Francisco de Camajuaní y contribuía con 24 puercos a la rueda de Remedios.

En 1795 era una hacienda de la Salamanca contribuía con 179 reses a la rueda de Remedios, también lo hacían las haciendas de Camajuaní, Santa Fe y Vega Alta esta última con 39 reses.

En 1795 la hacienda de Camajuaní presentaba tres propietarios comunes llamados Marcelo Labora, Manuel Bello y Gregorio Ruiz, además de otros nombres que no se recogieron.

Los viejos propietarios de Camajuaní intentaron ponerle a Camajuaní un rabillo en la cabeza con el nombre de San Francisco de Camajuaní, pero la santificada procedencia no tuvo fuerza de grabación.

El nombre precolombino lo tomo por estar bañada dicha hacienda por el río del mismo nombre de Camajuaní, que tiene entre otras acepciones la de aguas claras.

En abril de 1836 tuvo lugar el primer deslinde conocido del corral Camajuaní.

En el año 1837 los corrales y hatos pertenecientes a nuestra comarca estaban distribuidos de la siguiente forma; según consta en la feligresía de la parroquia de San Juan de los Remedios.

- Sagua la Chica.

Contiene 75 predios por toda la rívera de su río desde Vega Alta hasta el estero que desemboca en el mar, la mayor parte con vegas de tabaco, contiene algunos potreros y sitios montuosos, hay algunas colmenas y entre todas había una como 400 reses y 300 cerdos, con otras crianzas a la mano.

- Las Vueltas.

Esta hacienda se halla de por sí demolida y contiene dentro del área 123 predios: los más de ellos son estancias y pequeñas vegas, vacías sin cultivo y algunos potreros que entre todos tienen de dotaciones 4000 y 800 cerdos. Hay también crianzas de cerdos enanos a la mano, tiene dos cacahuales pequeños en regulares condiciones y algunos colmenares de corto número.

- Camajuaní: Contiene 17 predios de varios dueños, algunos sitios de valor, 1 cacahual y entre todas tendrán de dotación 150 reses y 200 cerdos.

- Taguayabón con Vegas de Manacas.

Esta hacienda se haya de por sí demolida y contiene dentro de sí 72 predios entre vegas, estancias, sitios montuosos y varios potreros. Hay varios colmenares y algunos cacahuales arruinados y entre todas hay dotaciones de animales como 450 reses y 400 cerdos.

En abril de 1849 trató el Cabildo remediano sobre los términos delimitados de la hacienda de Camajuaní. En abril de 1856 se constituyó por acuerdo de los capitulares de San Juan de los Remedios el partido de Camajuaní, cuya capitanía se estableció en Guadalupe donde había algún vecindario. Al crearse el Partido de Camajuaní, dentro de la estructura del municipio de San Juan de los Remedios se le dio categoría de tercera clase por no tener entonces las tierras que le constituían él suficiente desarrollo de centros urbanos para ostentar algunas de las dos primeras.

La extensión territorial del Partido de Camajuaní se mantenía con la totalidad de los antiguos partidos que desaparecerían como tales y que se incorporaban: el Partido de Santa Fe y el de Guadalupe. Se completaba con parte del Partido de Guaracabuya.

En 1858 la población del Partido se componía de 3819 habitantes de ellos 2292 varones y 1527 hembras.

En 1860 el vecindario camajuanense estaba conformado por 2647 habitantes blancos y 1146 de color, haciendo una cifra total de 4795.

Camajuaní y su plantación azucarera en el siglo XIX

En los inicios del siglo XIX ya existía el corral de Camajuaní, que para la década de los años treinta era una prospera hacienda de ganado que contribuía al cabildo de Remedios. En las primeras décadas del mismo siglo arribaron a sus fértiles tierras vecinos de Remedios, Santa Clara, de la metrópoli y de diversas regiones de Cuba. En abril de 1856 se formó el Partido de Camajuaní con categoría de tercera clase, integrada por los antiguos partidos de Santa Fe, Guadalupe y parte del de Guaracabuya. La población estaba compuesta, según Martínez Fortún por: 2381 blancos, 2 yucatecos, 29 asiáticos, 1057 esclavos negros, 350 pardos libres para una población total de 3819 habitantes dedicados a la agricultura cañera, cría de ganado, establecimientos rurales, industrias y comercios.

El gran boom azucarero de 1792 a 1802 no se hizo sentir en nuestra jurisdicción aunque para esta época en el cabildo remediano ya se van construyendo algunos trapiches para consumo local y no es hasta después de 1837 que se construyen algunos ingenios.

Como se puede apreciar, esta zona no se une al auge de la industria azucarera que viene manifestándose desde finales del siglo XVIII y que durante la primera década del siglo XIX éste está dado por otros factores:

- La política colonial de España, caracterizada por el monopolio comercial y los altos impuestos.
- La región camajuanense no tenía las condiciones de transportación e intercambio de otras regiones del país.

La crisis del sistema esclavista repercutió en la región camajuanense dados los grandes avances en la ciencia y la técnica dentro de la industria azucarera cubana cuyo desarrollo trajo como consecuencia la aplicación del trabajo asalariado, es decir, del trabajo libre que incluía varias profesiones. Entre ellas estaban las de labrador, sastre, cocinero, platero, zapatero, carpintero y comerciante.

La Guerra de 1868 en Camajuaní

Como expresamos con anterioridad antes de iniciarse la contienda de 1868, en nuestra región de la rebeliones de esclavos negros y chinos sojuzgados se habían manifestados en varios ingenios, en más de una ocasión se hicieron comentarios desfavorables sobre los hermanos Fusté, En cuyo ingenio era admirado Salomé Hez

Tal fue así, que una vez finalizada la contienda dejaron de moler 25 ingenios de los 36 existentes (ver anexo). La invasión del Generalísimo Máximo Gómez a las Villas en el mes de enero de 1875 contribuyó a daño que sufrieron los ingenios de la jurisdicción.

La presencia de Máximo Gómez en la zona trató de ser contrarrestada con el traslado hacia Remedios de la sede de la Comandancia General Española de Las Villas Orientales, lo cual permitió de nuevo la recuperación económica de la región, según lo atestigua el hecho de que finalizada la guerra se considera la situación económica como satisfactoria en: Camajuaní, Taguayabón y el entorno de la villa de Remedios.

Efectos económico-sociales de las Guerras Grande y Chiquita sobre la región Camajuanense

La nueva división político- administrativa. Características político administrativas, el sistema electoral a partir de 1878.

Después de culminada la guerra de los 10 años, con la triste página que constituyó el Pacto del Zanjón firmado el 10 de febrero de 1878, el día 21 de junio de 1878 es promulgada en Cuba La Ley Municipal Española, con algunas modificaciones; mediante la cual el gobierno central metropolitano de Madrid propicia la creación de partidos controlados y la apertura de organismos municipales y provinciales. Se crean de esta forma los municipios de San Antonio de las Vueltas y Camajuaní, territorios que después del año 1976 con la división político- administrativa conforman el actual municipio Camajuanense.

Camajuaní había obtenido el título de pueblo en marzo de 1876, otorgado y refrendado por el ministro de ultramar D. José de Elduayén. En junio de 1878 veintinueve vecinos Camajuanenses elevaron la suplicatoria carta de oficio al teniente general Arsenio Martínez Campos gobernador general de la Isla de Cuba, con el informe favorable del Ayuntamiento de Remedios, para la autorización creadora de municipio independiente con sede en el pueblo de Camajuaní, lo cual es autorizado el treinta y uno de agosto de 1878, a propósito de lo cual El Casino de Artesanos de Remedios expresó: Camajuaní, rico

partido con floreciente agricultura, comprende los cuarterones de Guadalupe (pequeño poblado donde reside el capitán pedáneo), Guadalupe, Chorrillo, Jicotea, Santa Clarita y Vista Hermosa. Es un bonito caserío con título de pueblo, tiene un paradero del ferrocarril y punto céntrico para viajeros. La población asciende a 7911 habitantes de ellos 4701 blancos, 1018 asiáticos, 790 de color libres y 1402 esclavos.

El municipio de Camajuaní de acuerdo con la Ley citada tendría la siguiente estructura: un alcalde, tres tenientes de alcalde y once regidores, así como tres distritos, existiendo cuatro colegios electorales. De ellos sólo se conoce la ubicación del situado en el pueblo de Camajuaní, en el local que ocupaba El Casino Español.

Inmediatamente después de autorizada la creación del municipio se aglutinan las fuerzas políticas para realizar su contienda electoral, en septiembre lo hacen las fuerzas españolas conservadoras locales en el partido «unión Constitucional», integrado entre otros por Manuel Sánchez Granada, Francisco de la Torre y Carruana, José Rivas Gancedo, José Mangolles valle y Narciso Orovio Collera. La agrupación política nucleada principalmente por criollos se auto tituló Liberal y se constituyó el 6 de octubre formada por Santos Díaz, Benito Monteagudo, Eduardo Duque, Alejandro F. Sabido, Joaquín Valdés y Virginio Ruiz, entre otros.

Las elecciones municipales se realizaron el 6 de diciembre de 1878 en las que resultaron ganadores de todos los cargos los del Partido Unión constitucional, según los escrutinios de los días 11 y 17 de diciembre.

Esta victoria, sin dudas, es el resultado de la mayoritaria composición española de la población camajuanense, estos eran voluntarios militares defensores de la causa de España y miraban a través de los creados intereses económicos la defensa de su clase definitivamente burguesa, lo que proclamaban sin ambages.

El 1ro. De enero de 1879 quedó constituido Camajuaní, en Término Municipal con Ayuntamiento independiente de San Juan de los Remedios a la par de otros municipios villareños y de distintos lugares de Cuba. Este hecho de gran relevancia para nuestra comarca fue el resultado de la creciente importancia económica y político-militar que cobró dicho municipio.

El partido de Camajuaní comprendía los cuarterones de Guadalupe, Chorrillo, Jicotea, santa Clara y Vista Hermosa, según apuntes de El casino de artesanos.

La situación político-social 1875-1895. La Tregua fecunda. Principales actividades en la preparación de la guerra

La guerra de los 10 años influyó, junto a coyunturas internacionales, en la desaparición del ingenio para ceder territorio gradualmente al central azucarero,

El período de 1878 a 1895 se caracterizó por la introducción de adelantos técnicos en la industria azucarera, estos, con el decursar de los años, constituyeron la base del desarrollo ulterior de la industria, es decir, la centralización.

La red de ferrocarriles dedicada al transporte cañero creció considerablemente en esta etapa, muestra de ellos es la extensión del ferrocarril Caibarién-Sacnti-Espíritus que en 1867 había llegado a Camajuaní y ya por esos años se extendió a Placetas.

No todos los ingenios alcanzaron equipamiento moderno, pues muchos propietarios de mediano capital solo podían ir introduciendo poco a poco los avances técnicos, cuestión ésta que facilitó que los de mayor riqueza asimilaran la producción de los más cercanos y empobrecidos. Este proceso se manifiesta en Camajuaní y se puede apreciar como disminuye cuantiosamente número de fábricas. Baste señalar que el año 1868 había 36 ingenios, al concluir La Guerra de los 10 años dejaron de

existir 25, al ser abolida la esclavitud en 1886 solo molían 11 y al cesar las luchas de independencia e iniciarse la república neocolonial solo estaban produciendo cuatro.

Un ejemplo típico lo constituye el ingenio Fe que como resultado de la concentración y centralización de la industria azucarera se convirtió en un central que ha molido hasta nuestros días.

Este ingenio fue construido, según consta en el registro de la propiedad, en la década de 1850. Tenía en el año 1862, 88 caballerías y 218 cordeles planos, de los que estaban destinados a la siembra de caña 40 caballerías con 18 cordeles y los restantes destinados a potreros como cultivos menores y montes. Coexistían en estas tierras 111 varones patrocinados y 88 hembras, conformándose así la sociedad agrícola Aurora Gutiérrez.

La Guerra de 1895 en Camajuaní

El año 1895 comienza en Camajuaní con grandes inquietudes. En este período se había convertido en un centro ferrocarrilero de importancia y en una fuerte región azucarera y tabacalera. Al producirse el alzamiento del 24 de febrero y con este el inicio de la guerra hubo gran conmoción en la región.

La Reconcentración en Camajuaní y Vueltas

El municipio de Camajuaní no quedó exento de dicha barbarie humana. Por sus calles circulaban numerosos mendigos y reconcentrados. En diciembre en el ingenio “Rosalía” existían más de 100 casas (ranchos) de reconcentrados, con su cementerio, para no tener los enterramientos en Camajuaní.

En 1897 según censo realizado la población camajuanense era de 12476 habitantes, de ellos 10108 blancos, 1079 negros, 1009 mestizos y 280 extranjeros.

La producción ganadera decreció a consecuencia de la abominable reconcentración. En 1899, relata el Historiador Martínez Fortún, había 2207 cabezas de ganado de vacuno en la región camajuanense.

Etapas de ocupación 1899-1902. Medidas Tomadas por el gobierno interventor

En los municipios de Camajuaní y Vueltas la primera medida tomada por las autoridades intervencionistas fue nombrar alcalde a José Vidal Caro y Manuel Herrada respectivamente, el primero de febrero de 1899, Al tiempo que el ayuntamiento acordó apoyar la proposición del pago al Ejército Libertador además previó la nueva administración como una necesidad para la estabilidad del municipio que el Coronel Juan Ferrer con fuerzas del Ejército Libertador cuidar a los campos.

Estas medidas se complementaron cuando el General José de Jesús Monteagudo organizó la policía rural; de esta forma la fisonomía administrativa iba encausando la vida del territorio.

Además, la necesidad de conocer la cantidad de habitantes que poseía el territorio después de los daños ocasionados por la guerra y con el objetivo de controlar las personas que entraban y salían al municipio, se ejecutó un padrón de vecinos. En los resultados de dicho censo se conoció que Camajuaní tenía 14 495 habitantes (residentes), de ellos eran negros 2 940 y chinos 389. Aparecían en esa fecha también los habitantes por barrio cabecera con 5082, ejido 700, Guadalupe 2 569, Sabana 1 704, Santa Clarita 1 501 y Zulueta 1 318 (no se contemplada en esta cifra al municipio de Vueltas).

Puso conocerse a través de dicho control gubernamental las propiedades con que contaba el ayuntamiento para hacer frente a la futura vida del territorio. Tenía el municipio cuatro casas, dos cementerios, dos rastros un cartel y 31 solares evaluados todos en 28 000 pesos. Otro dato de interés lo constituye lo exiguo del presupuesto para la nueva administración que debía enfrentarse a

la tarea de restañar las secuelas de la guerra, 29 730.60. Completaba la exigencia ese año las fuerzas del orden disponibles: la policía municipal, un jefe, dos guardias de caballería y ocho de infantería. Además existían 31 policías jurados y un juzgado municipal. La guardia Rural atendía los campos.

El 8 de febrero de 1899 visitó Camajuaní el Generalísimo Máximo Gómez Báez, quien fue agasajado por el Alcalde y pueblo en general, a finales de febrero de 1899 se empleó el alumbrado eléctrico por primera vez en la casa del ayuntamiento.

El 24 de marzo, el General norteamericano Wood, tratando de dar a los municipios alguna autonomía publicó un decreto mediante el cual se le concedía a aquellos la autonomía suficiente para acordar cuanto se relacionase con el orden pública la administración de la política municipal, la reglamentación de espectáculos públicos, la autorización de asambleas, reuniones etc, lo que constituyó un proceso para el municipio.

También se reglamentó un nuevo horario de trenes que contemplaba un viaje diario de Camajuaní a La Habana, lo que constituyó también a mejorar las comunicaciones con la capital y el resto de los municipios.

En los primeros días de agosto el ayuntamiento acordó cambiar el nombre de muchas calles. Esta disposición obedecía un carácter autónomo, municipalista y en recordación perenne a los héroes y mártires que cayeron combatiendo en las luchas por la independencia contra el régimen colonial español.

En esa época el municipio voltence se extendía hasta el límite de la parte urbana de Camajuaní y se hacía necesario ajustes en los límites territoriales para viabilizar la administración y propiciar las comodidades de los vecinos. Así la orden No. 127 del 3 de mayo segregó del término de las Vueltas, agregándose a Camajuaní la parte urbana del barrio Bosque, la finca de Doña Eladia de León y los terrenos donde está enclavado el Ingenio La Matilde, fijándose con límites y puntos de partida el callejón del Bosque siguiendo por los linderos naturales de dicha finca hasta llegar a la vía férrea de Caibarién a Camajuaní, continuando por el callejón del Combate a salir al Camino real de Remedios a Camajuaní, quedando la parte de terreno conocida como Cafetal de la Matilde agregando el término de Vueltas. Por la misma orden se segregaron del término de Camajuaní las fincas-ingenios Rosalía, Buen Viaje, Cuchillas, Cafetal de Paradoja, La Cuba, Laguna, San Antonio, Palo Seco, San Francisco, Lechuga, San Juan de Dios y Vista Alegre que se agregaron a Vueltas. Otro cambio en la estructura administrativa se produjo el 17 de mayo de dicho año cuando el ayuntamiento de Remedios tomó posesión del barrio de Zulueta que pertenecía a Camajuaní.

El día 20 de mayo de 1902 quedó constituida la República Neocolonial cuando el General Wood entregó el gobierno a Tomás Estrada Palma. Camajuaní, como otros municipios del país no quedó exento de las modificaciones institucionales introducidas por el gobierno interventor norteamericano, conforme a sus intereses de dominación.

Por tales motivos, al igual que muchos términos municipales, fue objeto de visitas de personalidades militares instituciones civiles norteamericanas, además de prestigiosas figuras del disuelto Ejército Libertador. Así se condicionaron los sucesos con miras a las elecciones de 1902. Comenzó entonces en los territorios de Camajuaní y Vueltas la constitución de los comités municipales de los diferentes partidos que a lo largo del primer cuarto del siglo XX van a escenificar la vida política comarcana con le atributo de “enemigos enconados” ante la vida pública.

En junio de 1902 se llevó a cabo la ampliación del edificio de La Colonia Española situado en la calle Antonio Maceo y La Nueva Era se fundó en agosto de 1902 en el lugar donde radicaba el Lucero del Alba.

En 1899, según Martínez Fortún, funcionaban en la parte urbana de Camajuaní seis escuelas, dos de varones, dos de hembras y dos mixtas con 616 alumno, contando ya en el mes de enero de 1900 con una junta de educación, cuyo presidente fue José Vidal Caro, muestra de que en esa época ya ocupaba responsabilidades prestigiosas figuras del municipio. Entre los primeros maestros que ejercieron en Camajuaní están: Felipe Navarro del Sol, Bernardo Amargos Alberich, Diego Orozco Martínez, Antonio Florit Pérez, Ángel Portal Pérez, José Miguel Delgado, Eugenio Loante Pérez, Juan Jorge Sobrado, Juan Pérez Zúñiga, Rosa Caro Fernández, Isolina Florit, Rosalía Follo Portal, Blanca Pérez Carrillo, María Balmaceda, las hermanas Sobrados y otros.

El desarrollo económico del término continuó influyendo en el ámbito cultural, por lo que Camajuaní se convirtió en una importante plaza visitada por destacadas personalidades del mundo artístico. En las sociedades de instrucción y recreo se celebran fiesta y veladas culturales, y promovían excursiones a distintos lugares de la jurisdicción y hacia otras provincias. La primera de estas grandes fiestas, en el período de ocupación se celebró el 14 de mayo de 1899 a beneficio del Cuerpo de Bomberos. Hubo juegos de la sartén, tinaja, cucaña, carrera de caballos, carrera en sacos. Ese día se dio un baile en la casa ayuntamiento. También en casa de familias se celebraban fiestas; son destacadas las realizadas en la casa de los esposos Cañarte-La Torre.

En los primeros días de enero de 1900 se celebraban paseos y romerías en las fincas próximas como El Combate. En febrero actuó la compañía de cortada y salió una excursión hacia La Habana, se efectuaron celebraciones el 24 de febrero. Del 17 al 19 de marzo, se llevaron a cabo animadas fiestas por el Santo Patrono; la música recorrió las calles, hubo misa cantada, juegos y otras diversiones. En horas de la tarde gran procesión y fuegos artificiales. Por la noche tuvo lugar el acto de apertura de la sociedad Liceo. En un tren especial llegaron excursionistas de los `pueblos vecinos.

Las Parrandas

Las parrandas de Camajuaní, un desprendimiento de las Parrandas Remedianas, como expresión cultural es la actividad de más arraigo en el territorio. Impulsadas y costeadas por la clase pudiente local, estuvo atada, en los años de la República Neocolonial en los caprichos de sus regentes que las tenían como un medio más para ampliar sus entradas económicas. Al ser aceptadas por el pueblo pasaron a formar parte de las fiestas tradicionales.

Tal ha sido la popularidad de las parrandas que, por la calidad de sus ediciones en torno a ellas, los artistas locales han desarrollado y perfeccionado sus capacidades en distintas disciplinas como: la plástica, literatura, música, el arte de la farolería, la pirotecnia y otras. A través de las parrandas se perpetuaron en la memoria de los camajuanenses y de incontables visitantes de otros municipios, los cantos tradicionales de los barrios San José (Sapos) y Santa Teresa (Chivos), un rico anecdotario humorístico, poemas y otros elementos.

En el año 1899, después de estar suspendidas las parrandas en el período de guerra (1895-1899), el 2 de noviembre según acuerdos del ayuntamiento, se decidió que... se celebraran el 24 de diciembre con la finalidad de enriquecer la celebración del día de noche buena con esta fiesta. Vueltas hacia sus fiestas tradicionales en la citada fecha, influencia que provenía de las parrandas remedianas.

El 24 de diciembre de 1899, los barrios Sapos y Chivos realizaron sus parrandas (segundas que se celebraron en la villa). Posteriormente en los años 1900 y 1901, en la misma fecha, volvieron a editarlas.

En la segunda y tercera edición todos los temas tratados en las carrozas eran sobre asuntos nacionales y locales, y no así en 1902 en que el universo parranderil se amplía y los artistas locales van a incursionar en temas clásicos y de carácter universal. Durante el período de intervención, el arco de triunfo se va a mantener como trabajo de plaza dada la influencia de las parrandas remedianas.

Camajuani a inicios del siglo XX. 1902 – 1914

En 1911 la Compañía de Electricidad estableció sus servicios en el municipio y en 1913 la Cuban Telephone Company.

En el período entre 1902 y 1914 la ganadería experimentó un notable aumento pues de 12 517 cabezas de ganado en 1901, en 1910 contaban 22 088 cabezas.

Según los censos, en 1907 el territorio contaba con 31 444 habitantes, la mayor parte en el área rural. En 1910 Camajuani contaba con 156 establecimientos industriales y Vueltas con 117 lo que evidencia un amplio movimiento de industria, comercio y gastronomía.

En 1914 el municipio aumentó el número de automóviles, carreteras, red gastronómica y nuevas instituciones como el Centro de Veteranos, la educación avanzó en Vueltas y Camajuani y en 1912 Vueltas contaba con un plantel particular de Segunda Enseñanza, se fundaron 11 escuelas en el barrio cabecera, 6 de varones y 5 de hembras, el total de alumnos en el municipio ascendía a 1235, 724 varones y 511 hembras y el 4 de enero de 1908 con el objetivo de visitar las escuelas estuvo en la localidad el Dr. Lincon de Zayas, Secretario de Instrucción Pública.

En la etapa, en el ámbito cultural continuaron los bailes, veladas y giras campesinas entre otras actividades como las fiestas del santo patrón en el mes de marzo. En octubre de 1914 se inauguró el teatro “Manuel Muñiz” en la calle comercio, se arraigó la controversia como forma de canto en las zonas rurales.

El juego y la prostitución en estos años daban los primeros pasos en el territorio, además se manifestaron por la autorización de las peleas de gallo sobre todo en la población rural. La discriminación racial en el territorio más que por razones del color de la piel obedecía a factores de orden económico y de clases lo que originó la existencia de barrios marginales como Pueblo Nuevo y la Zona Oeste de la Ciudad.

En la etapa se desarrolló el deporte, sobre todo el béisbol, las carreras de caballos y el palo encebado.

En la medicina comenzaron a ejercer los primeros médicos nacidos en el territorio como el Dr. Ernesto Méndez Peñate. En 1902 comenzó a publicarse “El Republicano” órgano oficial del partido de su nombre y su jefe fue el Licenciado edro Sánchez del Portal, en 1904 el periódico “La Situación” dirigido por Rafael Vega, en 1905 un periodiquito jocoserio – satírico llamado “El Chivo” órgano del barrio Santa Teresa, La Loma y el barrio San José publicó “El Sapo” con las mismas características. En 1906 el señor Ramón Gonzalo Carpi fundó la revista “El Iris” , se dedicaba a los intereses de Camajuani, otras publicaciones fueron la revista “Lucero del Alba”, el periódico “El Vanguardia”, la revista “Alma Joven”, la revista social “El Álbum de Camajuani”, entre otros y en Vueltas hasta 1920 no se conocen publicaciones.

Las Parrandas

Estas se celebraron de 1902 – 1906 el día 24 de diciembre de cada año pero a causa de un encuentro de changües el 28 de marzo se produjo la muerte de dos personas y diez heridos y por tal motivo el alcalde las suspendió, a partir de 1910 comenzaron a desarrollarse el 19 de marzo día de San José y Vueltas el 2 de febrero día de la Candelaria y comienzan a utilizarse en las carrozas temas variados y universales. En Vueltas los barrios Ñañacos y Jutíos comienzan sus parrandas con el inicio del actual siglo XX, pero se suspendieron hasta 1914, año en que las celebraron el 6 de enero.

Camajuani a partir de 1914 hasta 1925

Después de La Danza de los Millones, vino el período de las Vacas Flacas y bajó de forma acelerada el precio del azúcar hasta 0.08 centavos. En Camajuani se reflejan también las consecuencias de la crisis, con la demolición de centrales, algunas fábricas de torcido, talleres de calzado y tiendas comerciales que no resistieron este fenómeno, no obstante Camajuani no sufre con tanto rigor estos efectos por contar con otros renglones económicos, y ya después de 1923 hubo cierta reanimación y mejora económica por la subida del precio del azúcar.

La producción tabacalera en el municipio se incrementa, ya en 1924 el territorio contaba con 15 talleres de escogida, donde laboraba una gran parte de la población en el llamado tiempo muerto, la producción en estos años ascendía a 25,000 unidades según es destacado profesor Manuel Fortich Puerto en su trabajo compilación sobre Camajuani. La General Cigars Co. radicada en Camajuani desde 1911 amplió sus propiedades entre 1914 y 1920.

A partir de 1914 comienzan a fortalecerse las organizaciones obreras del territorio y aumenta el movimiento huelguístico, la primera de ellas fue la de los cocheros de caballo contra la llegada de los autos de alquiler al paradero del ferrocarril que fue ganada por los demandantes, en 1915 la de los barberos por la Ley del Cierre que se desarrolló a favor de los fígaros, los escogedores en mejoras de salarios que los patrones se vieron obligados a cumplir.

La educación en estos años continúa en desarrollo en el territorio, se funda en Camajuani la Escuela Presbiteriana con 6 aulas y la escuela Verbo Encarnado con otras 6, en 1915 se crearon las escuelas normales para maestros en la provincia y una escuela primaria en Vueltas, se fundó la primera kindergarten y un año más tarde en Camajuani se fundó una escuela privada que funcionaba en el horario nocturno a la que asistían trabajadoras. Posteriormente se capacitó personal para maestros en la escuela normal.

Las Parrandas

En estos años las parrandas camajuaneses van a continuar editándose con diversos temas del ámbito cultural nacional e internacional y todavía con la influencia mediana de los trabajos de plazas representados por los arcos de triunfo, la construcción de los cabezones a comercializarse a otros municipio, con estos trabajos y las presentaciones de las carrozas Camajuani comienza a influir en las fiestas tradicionales de otros términos vecinos. A pesar del arraigo popular de estas fiestas en los años 1915, 1916 y 1917 no se celebraron las mismas, pues la burguesía local no financió las mismas alegando que era por los sucesos de la primera Guerra Mundial y en 1921 se suspendieron también por los motivos similares. De 1915 a 1925 las parrandas voltenses no se celebraron.

Camajuani desde 1925 hasta 1935

Al iniciarse la zafra de 1925 en Camajuani solo quedaban en producción dos centrales azucareros, Fe y Carmita, únicos que salieron victoriosos antes los embates económicos y la asimilación de la nueva tecnología.

También los territorios de Vueltas y Camajuaní contaron con otro renglón económico, la industria tabacalera, y el traslado de la fábrica de tabacos “José I. Piedra” de Remedios para Camajuaní, fortaleció más este sector, una parte de la producción se consumía en el país y otra se exportaba para España, Estados Unidos, África del Sur y Egipto, además el municipio para estos años contaba con 4 fábricas más de tabaco y el municipio experimentó un salto en el tabaco torcido y un aumento en la calificación de los tabaqueros para poder competir en el mercado con sus productos y este renglón situaba a Camajuaní en los primeros planos de la Jurisdicción Remediana.

Entre otros renglones económicos figura la rama pecuaria que es muy rica en el término y para 1929 la población ganadera ascendía a 16,145 cabezas de ganado.

Otra importante fábrica era la de hielo, gaseosa y agua mineral, que producía unas 18 toneladas diarias de hielo, 2000 cajas diarias de agua mineral, refrescos y gaseosas y la producción de agua “Lobatón”. También se levantaba una planta pasteurizadora de leche de vaca y una fábrica de arados e implementos agrícolas, varias panaderías tostaderos de café, talabarterías, tenerías, mosaquera y varios talleres de zapatería conformaban la estructura fábrico-industrial. También se contaba con una fábrica de embutidos en Vega de Palma, fundada en 1930 por Primitivo Abreu Linares, además de la red de comercio y gastronomía.

Ese año el alcalde dio algunas mejoras a la población, en enero de 1930 el pueblo reclamaba la leche pasteurizada de la planta de Tarajano.

En este período el municipio mantenía la misma cantidad de centros educacionales que en el período anterior, se requería de la enseñanza secundaria pero no fue resuelta en esta etapa. Funcionaban en el territorio unos veinticinco médicos y existían las instituciones Nueva Era, Cámara de Comercio, Banco Irral, Liceo, Cuerpos de Bomberos, Asociación de Prensa, entre otros, en 1931 se fundó la Asociación de Caballeros católicos de Camajuaní.

En las manifestaciones artístico-culturales, los principales sucesos fueron: las visitas al teatro Muñiz de prestigiosos artistas como las compañías de Pilar Arcos y de Esperanza Iris. En 1927 se inauguró el nuevo casino chino con festividades, se dieron funciones en el teatro Muñiz para recaudar fondos con el fin de imprimir el libro Camajuaní y la Revolución del 95 de José García del Barco, en febrero de 1928 se hicieron celebraciones por el natalicio de José Martí, en Julio se publicó el libro. En el mes julio se inauguró la comunicación radio telegráfica con España.

En marzo de 1929 se inauguró la Banda de Música integrada por miembros de las anteriores bandas y desde ese momento dejó de denominarse banda infantil.

Las Parrandas

A partir de 1925 estas van a reflejar la crisis económica del mandato de Gerardo Machado, pues comparado con años anteriores se hacían menos carrozas, estas tenían obras de influencia europea, los temas políticos no se tocaban, este fue el último año en que los barrios realizaron arcos de triunfos, a partir de aquí este elemento de influencia remediana desaparece de nuestras parrandas. De 1920-33 no se celebraron parrandas, las masas populares combatían al tirano y la burguesía mostraba apatía y se negaba a financiar las fiestas.

Camajuaní desde 1935 hasta 1952

En noviembre se comentó el plan Trienal, en todo el territorio de Vueltas y Camajuaní se construyeron 3 escuelas cívicas rurales que funcionaron en Fusté, Sagua la Chica y en el Barrio de

Piedra. En este período Camajuaní contaba con una sólida estructura en el sector de la educación. Existía el plantel escolar Lino Pérez, que brindaba servicios de desayuno Escolar a los educando desde el año 1940.

Una escuela Primaria Superior, la escuela escolástica de las Monjas, a donde asistían los hijos de clase pudiente (industrial y comercial), la escuela presbiteriana, la bautista, la Bautista y varios centros escolares diseminados en barrios urbanos. Funcionaban academias particulares, aulas en casa de viviendas con enseñanza preescolar y primaria, y en las zonas campesinas la escuela cívica rural, en las que impartían clases el destacado escritor Onelio Jorge Cardoso, los maestros Antonio Díaz Abreus Mario Miranda y otros. También posibilitaba la continuación de estudios de la masa de educando el Instituto de Segunda Enseñanza de Remedios.

En la salud mejoró el servicio médico a la población a partir de contar con una casa de socorro donada por el camajuanense Toribio Castellón. Los casos de urgencia eran atendidos en la misma antes de ser remitidos al hospital de Remedios y de Santa Clara. La casa de socorro contaba con departamentos de consulta, una sala de primeros auxilios un salón de permanencia para enfermos por varios días.

En el ámbito cultural Camajuaní representaba en la época una fuerte plaza entre los municipios de la región mediana. Para finales de la década de 1940, contaba con cines-teatros, donde actuaban compañías artísticas de otros municipios y provincias del País. Además una estación radial, sociedades de Instrucción y Recreo, donde también se desarrollaban actividades culturales. Grupos de aficionados, tríos, solistas dúos, cuartetos, bandas Municipal de música y conciertos, varias orquestas entre las que se destacaban La Antillana y la Cuban Boy.

Las Parrandas

Desde el año 1935 hasta 1952, la evasión a los temas nacionales se acentuó más en la edición de las juntas tradicionales y de acuerdo a la situación económica de la burguesía y a su convivencia, así era el número de carrozas que se sacaban.

Durante los años 1946-1947 no se confeccionaron carrozas. También en 1949-1950, la burguesía local se negó a financiar las parrandas. Al siguiente año la burguesía mostró poco interés y la directiva del Barrio San José (sapos) y de Santa Teresa (chivos), se reunieron y determinaron sacar carrozas y hacer las fiestas. Se hicieron verbenas y comisiones de ambos barrios, con alcancías recogieron dinero para el gasto de materiales y mercancías a utilizar.

También en Vueltas, a partir de 1935 y hasta 1951, las parrandas se interrumpieron por los mismos motivos planteados y se agrega además, el poco arraigo a la tradición. En estas fiestas prevalecieron temas universales planteados en carrozas.

La Arquitectura

La arquitectura en Camajuaní, a lo largo de los primeros 50 años de República Neocolonial, se integra a los códigos Eclécticos repetidos en toda la isla, En sus edificaciones se observan variaciones fundamentales en la arquitectura doméstica donde se encuentran ejemplos de mayor esplendor y fundamentalmente, las viviendas construidas con un sentido especulativo, en tiras repetitivas que con posterioridad serían alquiladas.

Al primer grupo pertenecen las edificaciones que se caracterizan generalmente por poseer puntal elevado, predominio del pretil tanto macizo decorado, como calado con decoraciones de moldura y dentículos en el friso y la cornisa. Se utilizan los guardapolvos en forma triangular (Frontón).

Por su parte en las rejas de hierro forjado se advierte la presencia de novedosos motivos. Así como toman partido decorativos las pilastras adosadas a puertas y ventanas rematadas con capiteles toscanos y fónicos. La carpintería es en la mayoría de los casos, de tablero, y a pincel.

Por lo general las construcciones continúan siendo de amplias dimensiones, tanto en la planta como en su expresión de fachada, pero con la diferencia de etapas anteriores de que van tomando posiciones predominantes el uso de elementos puramente decorativos.

Las construcciones de tipo especulativo, es decir: las edificaciones para ser vendidas o alquiladas, que poseen valores menos significativos que las anteriores descritos no podemos obviarlas, porque forman parte del contexto analizado.

Estas se caracterizan por tener la cubierta de tejas visibles, las fachadas totalmente lisas y apaisadas con una notable reducción del puntal; al compararlas con ejemplos analizados anteriormente, En estas edificaciones se elimina todo tipo de decoración, con el objetivo de disminuir los costos de las construcciones, y se observa en ellas la carencia de elementos representativos de esta etapa como son el pretil, las pilastras, los guardapolvos, los vitrales y otros. En las mismas se manifiesta una arquitectura mesurada e incluso insignificante que constata con ejemplos valiosos las obras que de este período conserva la ciudad de Camajuaní.

Camajuaní desde 1959 hasta 1965

En 1963 se aplicó una División Política Administrativa (DPA), donde los territorios de Vega Alta, el poblado de la Luz y el Central Luís Arcos Bergnes, que pertenecía a Vueltas, se unieron a Camajuaní. Además el barrio Taguayabón incluyendo la cantera Palenque, que también estaba en la demarcación voltense, se anexó a Camajuaní. Estos cambios tienen su precedente en estudios hechos durante el período de ocupación norteamericana 1899-1902, en que se suprimió el municipio de Vueltas, pasando su administración a Camajuaní para aprovechar las condiciones económicas favorables de este.

Además, otro cambio en la dirección de los gobiernos municipales en esta etapa fue la desaparición de las JUCEI y la implantación de los órganos de poderes locales en 1966. La aplicación de esa forma de administrar constituyó un medio más apropiado para atender los problemas de la población con un personal administrativo bastante reducido.

Con el triunfo revolucionario, los intereses de la pequeña burguesía en Camajuaní se ven afectados por la 1ra Ley de Reforma Agraria, dictada en el mes de mayo de 1959. Además, el 6 de agosto de 1960 mediante la ley de nacionalización pasaron a propiedad de Estado cubano la Compañía de Electricidad y la empresa Telefónica, es decir las dependencias de estas en el territorio. También en octubre de ese mismo año mediante la ley 980 fue nacionalizada la compañía azucarera Central Carmita S.A., cuyo representante era Emilio Obregón y Blanco, la compañía azucarera Camajuaní S.A., propiedad de Julián Zulueta Bessón y la General Sigar, entidad dedicada al sector tabacalero representada por Lisandro Pérez. El banco Continental Cubano que también era propiedad de Julián Zulueta pasó al fisco. Junto con los ingenios azucareros, fueron expropiadas también sus cañas de administración, las que se utilizaron para crear cooperativas cañeras en San Benigno y Refugio. No hubo en Camajuaní propiedades confiscadas. El resto de los sectores productivos como calzado, tabaquería, Fábrica de refrescos y otras empresas no fueron nacionalizados hasta después de 1961.

La situación económica del municipio entre 1959-1961 no era la mejor, lo que se aprecia en el poco aprovechamiento de sus industrias locales, como la fábrica de embutidos con más de 30 obreros sin trabajar y en los chinchales de tabaquería con 50 trabajadores inactivos por falta de mercado para ese producto. Aunque estas cifras solo se refieren a Camajuaní constituye un indicador de la situación general de ambos territorios.

La economía camajuanense experimentó las mayores transformaciones estructurales a partir de 1961 en que se socializaron sus principales medios de producción, formándose el sector socialista.

La producción industrial del municipio se vio favorecida en Camajuaní con la formación de la fábrica de calzado “Andrés Cuevas Heredia” en abril de 1960 con obreros procedentes de la firma Vagnos, industria que comenzó con 60 trabajadores y se fue ampliando en los años sucesivos.

A partir de 1966 se aplicó el doble turno con la creación de dos brigadas, de preparo y monta medida que estabilizó la producción de 2000 pares de zapatos diarios con una productividad de 7 unidades por obrero. Además, de positiva puede calificarse la medida tomada por el gobierno revolucionario, cuando en 1969 se creó el combinado de calzado vulcanizado y la Andrés Cuevas adoptó la línea de calzado rústico con una plantilla de 277 trabajadores y la producción de 2 800 pares diarios.

El 8 de mayo de 1961 se constituyó la fábrica estatal de torcido de Camajuaní, con la unificación voluntaria de un grupo de obreros que laboraban en pequeños chinchales, lo cual garantizó trabajo estable, empeño que se completó el 19 de marzo de 1963, el Estado adquirió los restantes talleres privados del municipio, designando dicha industria con el nombre de LV-6 obedeciendo el orden con que fue creada en la provincia. Ya en 1962 esa industria produjo 5079 035 tabacos y se dejó de hacer 1056 640 unidades motivadas por movilizaciones de obreros por la zafra azucarera y 30 de sus trabajadores incorporados a la Lucha Contra Bandidos.

Además, pasó a propiedad del Estado en esa etapa la fábrica de refrescos Tarajano, el 2 de febrero de 1962, centro que perteneció desde entonces a la Empresa de Bebidas y Licores que adoptó el nombre de “Benito Ramírez”. Anexa a la misma siguió funcionando la fábrica de hielo, la que en 1964 amplió su capacidad de 630 qqs. diarios a 1 386 qqs.

A la nómina de empresas que pasaron el sector estatal se sumó la fábrica de arados el 1ro de noviembre de 1962, siendo su primer administrador Francisco Díaz Toledo (Frasquito). En su primer año esa industria tuvo 19 obreros y el valor de su producción ascendió a 50,800 pesos. El incremento productivo de la fábrica puede medirse por los resultados obtenidos en 1965 cuando con 76 obreros produjo valores por 221,900 pesos. Pero el mayor ascenso productivo lo alcanza esta industria a partir de 1966 cuando se amplía su capacidad de producción debido a nuevas inversiones y la puesta en funcionamiento a nuevas líneas de producción, hasta arribar a 1.510 000 pesos.

La empacadora Abreu pasó al Estado revolucionario por abandono de su dueño, esto incrementó el sector socialista de la economía en 1962. Esta industria entre 1966-1970 tuvo una producción anual en bandas de cerdo de 400 toneladas y en carne de res en conserva 1 200 toneladas, (promedios anuales).

Otro centro de la industria tabacalera creado en la etapa fue la estatal del torcido de Quinta el 8 de abril de 1963, mediante la intervención de 7 chinchales. Su primer administrador fue José Pablo Camacho. Este centro en su primer año de funcionamiento tuvo 70 trabajadores con un plan de producción ascendente a 9 000 unidades (2, 500,00).

Los servicios de salud continuaron en los dos primeros años de revolución casi sin alteración, con quince médicos en todo el territorio, una pequeña clínica particular y dos casas de socorro, una en cada cabecera de municipio.

Ya en junio de 1960 se vislumbró la preocupación de la administración central del Estado por mejorar la salud pública. Sin duda ya se trabajaba para ampliar los servicios de salud, aunque en 1961 no se habían desechado las soluciones locales con recursos reducidos y una muestra de ello fue la verbena efectuada en el parque Leoncio Vidal de Camajuaní que duró tres días con el propósito de recaudar fondos para la unidad sanitaria, en esa actividad los obreros del territorio aportaron el 1% de su salario para dicho objetivo.

La antigua escuela primaria superior de Camajuaní se trasladó para el nuevo edificio, construido por la revolución en Raúl Lara 35 y se transformó en Secundaria Básica conservando el nombre de José Martí.

Con el triunfo de la Revolución Cubana se crearon condiciones para el desarrollo de la cultura, la Campaña de Alfabetización, la educación de adultos y el sistema nacional de becas, unido a la creación de bibliotecas y librerías y el desarrollo de los medios masivos de comunicación, estimularon la producción intelectual.

Los municipios de Vueltas y Camajuaní fueron receptivos a ese acontecer artístico cultural, entre las instituciones creadas entre 1961-1970 está la peña literaria “José García del Barco”.

Con el triunfo de la Revolución los creadores populares que participaban en el desarrollo de la parranda voltense y Camajuanense continuaron su creación, estos no abandonaron el país, muy al contrario, se fueron incrementando a lo largo de estos años con el surgimiento de nuevos artistas quienes juntos a sus valiosos maestros de antaño hicieron gala de arte y sabiduría.

Camajuaní desde 1966 hasta 1990

El 15 de febrero de 1976 los municipios de Vueltas y Camajuaní, al igual que el resto del país, participaron en el Referéndum para aprobar la constitución socialista, en esa consulta popular el 98% de los votantes en el territorio asistió a las urnas y el 98,8 de ellos aprobó con su voto la futura constitución.

A partir de esa fecha comenzaron su gestión de gobierno los Órganos de Poder Popular en Camajuaní.

El proceso político que puso fin al carácter provisional del gobierno en la región, se llevó a cabo una nueva División Político-Administrativa, lográndose la unificación de los municipios Vueltas y Camajuaní, donde este último quedó como cabecera municipal, a esa condición se agregó que otras áreas como la zona de los güiros y Chucho Magas, limítrofes con Santa Clara, zona con bastante atraso socio económico que pasaran a Camajuaní con el inconveniente de que los habitantes de esos lugares, acostumbrados a resolver sus necesidades en Santa Clara, manifestaron descontento por su inclusión en el término de Camajuaní. Además una franja de terreno que limitaba con Remedios y que antes de la DPA de 1963 pertenecía a Vueltas, -zona de Taguayabón y Palenque- se unificó también a Camajuaní; al este del municipio hubo otra incorporación que también obedeció a la DPA de 1976, una parte del barrio Floridano quedó en los límites de Camajuaní.

La pérdida de territorio, del que poseían los gobiernos provisionales fue la zona de Refugio, que se anexó a Caibarién; esa zona poseía un macizo cañero que abastecía con esa materia prima a los centrales José María Pérez y Marcelo Salado.

Camajuaní desde 1990 hasta la fecha

Camajuaní no queda exenta de las consecuencias del Período Especial, las limitaciones de recursos materiales y financieros frenan el desarrollo económico, productivo y social. Se paraliza la ejecución de inversiones (obras nuevas, reparaciones, reconstrucciones, remodelaciones, etc.) de viviendas, instalaciones productivas, servicios sociales e infraestructuras.

En 2002 el asentamiento alcanza la categoría de ciudad de tercer orden, la cual se ratifica con el Censo de Población y Viviendas de 2012, con una población de 21 924 habitantes y 8 206 viviendas.

En 2010 se aprueba una nueva División Político-Administrativa, donde el municipio cede al municipio de Santa Clara la Zona de Los Piragüitas, la cual constituía una circunscripción especial que respondía directamente a la Asamblea Municipal del Poder Popular de Camajuaní; dados sus fuertes vínculos con Santa Clara. Además el municipio cede a al Sur la zona de Santa Clarita al municipio de Placetas y recibe la zona de Floridano de los municipios Remedios y Placetas.

En los momentos actuales se encuentra, como el resto del país, en una etapa recuperativa y de actualización del modelo económico actual.

LINEAMIENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENAMIENTO URBANO.

El Plan General de Ordenamiento Urbano (PGOU) de la ciudad de Camajuani, elaborado en 2001, aunque obsoleto por su edad, mantiene su vigencia; y ha sido desde entonces el Instrumento que ha conducido el proceso inversionista en el territorio. Su principio fundamental ha sido siempre lograr un desarrollo sostenible y equilibrado del asentamiento. Sin embargo, las limitaciones económicas impidieron el uso de tecnologías constructivas que permitieran el máximo aprovechamiento del suelo, así como la posibilidad de ejecutar acciones de mejoramiento, ampliación y construcción de sistemas de infraestructura, lo que unido a algunas restricciones como la imposibilidad de compraventas de azoteas y terrenos particulares: junto a factores subjetivos, como por ejemplo la falta de coordinación entre los Planes Físicos y de la Economía; impidieron su completa implementación.

No obstante su vigencia y teniendo en cuenta los nuevos Lineamientos de la Política económica y social del país, consideramos pertinente la actualización del PGOU de la ciudad, partiendo sobre todo de los principios de lograr su crecimiento a partir del incremento de las intensidades de uso del suelo, teniendo en cuenta que el entorno inmediato a su límite urbano actual, se corresponde con suelos de capacidad agrológica I y II, y de tenencia privada; así como, teniendo en cuenta la ubicación geográfica de la ciudad, priorizar y potenciar el desarrollo de sus atractivos turísticos (tangibles e intangibles), y revertir sus resultados en aras del desarrollo local.

❖ Líneas Estratégicas trazadas

1. Dotar a la ciudad de una infraestructura técnica que satisfaga las necesidades actuales y los crecimientos futuros.
2. Preparar las condiciones para lograr un crecimiento del hábitat de forma planificada, con vistas a asumir crecimientos naturales futuros.
3. Desarrollar políticas medio ambientales que influyan en la ciudad y se reviertan en el aumento de la calidad de vida de sus pobladores.
4. Dotar a la ciudad de una infraestructura de servicios eficiente.
5. Fortalecer y rescatar los valores arquitectónicos, históricos, culturales y la imagen urbana de la ciudad y su centro.

❖ Estructuración Urbana propuesta

Teniendo en cuenta que la ciudad de Camajuani posee una estructura urbana bien definida, que se ha consolidado a través de los años, es objetivo mantenerla y fortalecerla, accionando sobre los problemas y aprovechando sus potencialidades, bien identificadas.

- **Centro de Servicios:** Se mantiene y se propone fortalecerlo mediante cambios de uso que impliquen ubicación de funciones gastronómicas, comerciales, culturales, recreativas y el reforzamiento de las áreas verdes.
- **Zona Industrial:** Se mantendrá, dada su adecuada ubicación, al Noroeste de la ciudad, donde existen ya algunas instalaciones de este tipo, y posee potencial de áreas suficientes para nuevas inserciones si fuera preciso.
- **Hábitat:** Se dirige hacia varias zonas, con vistas a compactar y consolidar la trama urbana, aumentando la densidad de ocupación de la ciudad. Se plantea la intervención de forma progresiva, atendiendo al grado de solución de los problemas de infraestructura y la tenencia del suelo.

Reparto Parqueo, de ocupación inmediata: con una extensión de 2.0 Ha, donde deben microlocalizarse aproximadamente 70 parcelas para viviendas que responderán a la construcción tanto por la vía estatal como por medios propios; y responderá al crecimiento natural de la

población y al mejoramiento del fondo y reposiciones; teniendo en cuenta los proyectos de reurbanización de los barrios de Arroyo Frío y la zona del Campito.

Dagoberto Cubela final, con una extensión de 11.0 Ha, con las limitantes de la tenencia y el abasto de agua. La tercera zona con una extensión de 2.0 Ha, presenta también problemas de tenencia. Hacia estos lugares debe estar dirigido el crecimiento del Hábitat hasta el 2010. También se prevén zonas dentro del límite con potencialidades para el hábitat, como son a la derecha del policlínico y los terrenos de Pedro la Fe, ambos con problemas de tenencia. Hacia estas zonas no fue posible el desarrollo del hábitat, por las limitantes antes expuestas.

- **Acueducto:** Con vistas a dar respuestas a la demanda actual y crecimientos futuros, es necesario llevarlo a un caudal de entrega a la ciudad de 360 l/seg; al estar a tope las fuentes de abasto actuales, sin posibilidades de aforar nuevos pozos; será necesario que a corto plazo se determine por Recursos Hidráulicos la solución a ejecutar para resolver los problemas del servicio de agua de la ciudad, lo que implica:
 - Ejecutar de una nueva conductora.
 - Diagnosticar el sistema de acueducto en funciones y proponer soluciones.
 - Extender las redes hacia el Callejón de Los Cocos y zonas periféricas, con vistas a eliminar los abastecimientos por pipas.
 - Ejecutar un sistema de abasto independiente para el Barrio de Arroyo Frío.
 - Tener previstas las soluciones para las Zonas de nuevo desarrollo del hábitat, también con sistemas independientes, previendo la posibilidad de insertarlas en el futuro, al sistema de acueducto de la ciudad, una vez que se rehabilite y llegue al caudal de entrega necesario.
 - Desconectar de la Zona de los edificios multifamiliares como el mayor consumidor ilegítimo y su conexión a la red normal.
 - Instalar de un equipo cloro-gas para estabilizar la potabilidad del agua de consumo.
- **Alcantarillado:** Dada la complejidad de acometer un Sistema de alcantarillado general para la ciudad en la etapa analizada 2002-2010, se propone al menos trabajar en su Proyecto y la ejecución del colector de alcantarillado trazado de forma paralela al Canal de drenaje de la antigua Línea férrea a Sagua, cuyo cuerpo receptor final será una laguna de oxidación a construir, que se ubicará hacia la zona Norte-Noroeste de la ciudad. Además deben priorizarse soluciones puntuales como la planta de tratamiento de residuales de "Alamo". En el período debe quedar solucionado el funcionamiento de la laguna de residuales del policlínico de la ciudad.
- **Drenaje:** Debido a las dificultades que presenta el funcionamiento del sistema del drenaje en la ciudad y resultar este una de los principales problemas analizados en la etapa de Diagnóstico, se encuentran en fase de terminación tres proyectos que resolverían los problemas existentes:
 - Los Canales Arroyo Frío I y Arroyo Frío II, que evitarían la entrada a la ciudad de las aguas pluviales provenientes de esta zona.
 - Canal de Línea de Sagua, encausaría las aguas pluviales que hoy llegan a esta zanja hacia las afueras de la ciudad, junto a este se proyecta un colector de alcantarillado ya mencionado en el tema anterior.
- **Red vial:** Permite una adecuada conectividad entre las diferentes zonas funcionales de la ciudad, dada sus amplias secciones, está preparada para asimilar incrementos en los flujos vehiculares.

La vía principal (categoría III) sigue siendo la calle Independencia, por su sección y posición dentro del núcleo, la cual está siendo objeto de ampliación y mejoramiento general, debido a que constituye un vial de paso para el turismo que se dirige a la Cayería Norte de Villa Clara.

Se eliminará la circulación de transporte de carga por el centro de la ciudad. Para lograr esto previa coordinación con la dirección de tránsito se trazaran nuevas rutas, para el transporte que viene desde el CAI Luís Arcos Bergnes entra por la calle independencia, se incorpora a la calle

Benito Ramírez hasta San José y de esta hasta Andrés Cuevas, circulando por ella hasta tomar Céspedes y por esta toma Andrés Monteagudo y de ella a la carretera José María Pérez.

El transporte que viene desde la carretera a Remedios tomará la calle Leoncio Vidal hasta Luz Caballero y por esta la carretera a José María Pérez, después de resuelto la intersección entre estas dos calles. La anterior es la solución más inmediata porque se mantiene la propuesta de mejorar el camino que desvía este tránsito de la carretera a Remedios hasta Arroyo Frío, cuyo trazado es paralelo al Canal Arroyo Frío I.

- **Desastres Naturales y Tecnológicos:** Camajuaní al igual que el resto de las ciudades del país, está expuesta a fenómenos hidro-meteorológicos y posee zonas bajas inundables, que se resolverían trabajando en los tres canales propuestos para el sistema de drenaje. Sin embargo será necesario además:
 - Accionar sobre las viviendas en mal estado para atenuar los efectos negativos sobre estas.
 - Priorizar el mantenimiento de toda la infraestructura técnica de las zonas vulnerables.
 - Para el caso de desastres tecnológicos es necesario implementar un Programa de divulgación en las áreas bajo riego de contaminación atmosférica por productos químicos, sobre la conducta a seguir ante una señal de accidente químico y lograr que la industria cumpla con todos los parámetros necesarios para enfrentar accidentes de este tipo. Instalaciones con posibilidad de accidentes químicos en este caso el Complejo Cubanacán.

- **Medio Ambiente:** Es una estrategia la rehabilitación y protección del patrimonio ambiental de la ciudad de Camajuaní, para ello es necesario:
 - Eliminar el vertimiento de los residuales al medio sin previo tratamiento.
 - Erradicar los microvertederos.
 - Mitigar la contaminación atmosférica por olores y vectores más significativa que existe en la ciudad, que es el Combinado Avícola "Rolando Vera", donde debe sembrarse la faja de verde que requiere por Normas Sanitarias
 - Mantener y reparar los sistemas de tratamiento de residuales parciales o puntuales existentes, así como la ejecutar soluciones puntuales vinculadas a industrias,
 - No aprobar las nuevas inversiones que no contemplen la solución para sus residuales.
 - Dar mantenimiento al sistema de drenaje existente.
 - Ejecutar de los tres canales de drenaje previstos, así como tapar la zanja a cielo abierto.
 - Recoger y trasladar adecuadamente los residuales sólidos, así como desarrollar un programa para su aprovechamiento y reciclaje.
 - Incrementar el índice de potabilidad del agua de consumo.
 - Elevar el nivel de educación ambiental de la población.
 - Plantar, donde sea posible, una franja verde para mitigar la contaminación sónica que provoca ferrocarril que atraviesa la ciudad.

- **Población, Viviendas:** Se estima que la ciudad alcanzará una población al 2010 de 22011 habitantes, lo que significa un crecimiento con relación al 2001 de 512 habitantes, para una tasa de crecimiento total anual promedio de 2.2 %. Este incremento poblacional responde al crecimiento natural, ya que no se pronostica para la ciudad crecimientos migratorios.

El desarrollo fundamental de la vivienda se ubicará hacia tres zonas fundamentales localizadas dentro del límite urbano actual, estas áreas resolverán las necesidades para los próximos 10 años, teniendo en cuenta que por crecimiento natural se necesitarán aproximadamente 170 nuevas viviendas, con un área de 3.4 Ha, además se considera que el promedio de viviendas por reposición asciende a 25 por año, más un posible incremento por la propuesta de reurbanización en las zonas de Arroyo Frío y Campito y la posibilidad de eliminación de la cuartería "El Rayito", que sumarían una necesidad de 7.0 Ha ; lo que implicaría una necesidad total de 11.0 ha.

CAPÍTULO No. 1: DESCRIPCIÓN DEL ASENTAMIENTO.

Sección primera: Derrotero de la ciudad

Partiendo del Vértice 1, punto más al más al Noroeste del asentamiento, que coincide con el vértice más al Noroeste del fondo de la parcela de la vivienda de Maria Esther Borges, con coordenadas **X 630,018.92 -- Y 294,684.25**, tomamos rumbo Este 210 metros, pasamos la calle 2da del Oeste (carretera a La Quinta), bordeando la cerca Norte de la vivienda de Albadi Mesa, que a su vez colinda con terrenos de la CPA "Revolución de Octubre", hasta interceptarnos con el lindero de fondo Noreste de los almacenes de Materiales de la Dirección de Vivienda, llegando al V2 con coordenadas **X 630,223.52 – Y 294,697.90**, giramos con rumbo Sureste 270 metros por el lindero Sureste de Rigoberto Castillo Valdés y tomando la cerca Noreste del Almacén de Acopio y del Sector Militar hasta el lindero Noroeste de Francisco Rodríguez González, V3 con coordenadas **X 630,338.50 –Y 294,454.60**, desde este vértice tomamos rumbo Noreste bordeando el lindero Noreste de Francisco Rodríguez González avanzando 330mts hasta interceptar con el borde Noreste del terraplén de la antigua línea del FF.CC. Camajuaní-Sagua V4 con coordenadas **X 630,617.50 –Y 294,626.46** de este vértice seguimos con rumbo Noroeste por dicho terraplén 14.30 mts hasta encontrar el lindero Suroeste de la finca de Maria D. Cáceres Álvarez, donde encontramos el V5 con coordenadas **X 630,611.93– Y 294,639.46** continuamos por el lindero Suroeste de Maria D. Cáceres Álvarez con rumbo Este 193.40 mts colindando por el Suroeste con Juan Julián Hernández Sánchez pasando el camino que va a La Matilde hasta interceptarnos con la cerca de fondo Noreste de la vivienda Antonio Triana con frente calle Prolongación de Andrés Cuevas llegamos al V6 con coordenadas **X 630,798.17 – Y 294 691.75** tomamos rumbo Suroeste 133.40 mts por el lindero Oeste de las tierras de la CPA Revolución de Octubre, hasta interceptar la cerca que delimita el taller de Maquinaria de dicha CPA llegamos al V7 con coordenadas **X 631,822.69 –Y 294,561.64** Continuamos por dicha cerca con rumbo Este 180 mts que colinda por el Norte con los terrenos de dicha CPA hasta llegar al límite de cultivos, V 8 con coordenadas **X 630,939.63 –Y 294,563.45** avanzamos por el lindero Este de la calle Prolongación de Antonio Guiteras y el lindero Oeste del limite de cultivo con rumbo Sureste 400.00 mts abarcando las viviendas con frente calle prolongación de Antonio Guiteras, las viviendas de la nombra loma de Pedro La Fe hasta situarnos en la parte Este de la vivienda de Coralia Rodríguez Gil V9 con coordenadas. **X 631,116.15– Y 294,204.74** tomamos con rumbo Sur 170.00 mts abarcando todas las viviendas con frente calle Anastasio Cárdenas hasta interceptar la cerca de taller de confecciones textiles Ramonita Herrera llegando al V10 con coordenadas **X 631,171.54 – Y 294,047.81** tomamos rumbo Noreste por la cerca del mencionado taller hasta ubicarnos en el vértice más al Noreste del Taller de Confecciones Textiles Ramonita Herrera V11 con coordenadas **X 631,221.72 – Y 294,076.21** situados en este vértice tomamos con rumbo Este 140 mts pasamos la línea del Ferrocarril a Caibarién y pasando por la parte Norte del fondo de las casas con frente calle prolongación de Valeriano López hasta encontrar el lindero Oeste de la vivienda de Juan Manuel García Becerra V12 con coordenadas **X 631,349.01– Y 294,100.04** continuamos con rumbo Norte 262.80 metros por el lindero Oeste del mencionado campesino, el fondo de las viviendas con frente a calle B del barrio campito y por la banda Oeste de la calle 2da hasta situarnos en el lindero Norte de la vivienda de Michel Miranda V13 con coordenadas **X 631,350.55– Y 294,361.43** Seguimos con rumbo Este 74 metros pasando por el lindero Norte de las viviendas de Michel Miranda y Yohanys Díaz Díaz, pasamos la calle B hasta situarnos en la parte Este de dicha calle V 14 con coordenadas **X 631,424.59– Y 294,355.75** continuamos con rumbo Sur 124.80 mts por dicha calle hasta el lindero Norte de la vivienda de Susana Valdés Manso ubicada de frente a calle 1ra, que a su vez colinda por

el Norte con las tierras de Emergilda de la Encarnación Grande Isla V 15 con coordenadas **X 631,414.58– Y 294,231.61** tomamos por dicho lindero con rumbo Sureste 90.20 mts, pasando por el fondo de las viviendas con frente calle 1ra hasta situarnos en lindero Norte del patio de la vivienda de Carlos Suárez Rodríguez V 16 con coordenadas **X 631,504.62– Y 294,226.81** tomamos con rumbo Sur 42.10 mts por el lindero Oeste de Emergilda de la Encarnación Grande Isla hasta situarnos en la parte Este de la vivienda de Carlos Suárez Rodríguez V 17 con coordenadas **X 631,499.70 – Y 294,185.41** seguimos por el lindero Sur de Emergilda de la Encarnación Grande Isla con rumbo Este 264.60 mts pasando por el lateral izquierdo entrando de la vivienda de Alexis Recio Morales y por el lindero Norte del fondo de las viviendas con frente calle Independencia y las instalaciones del policlínico Octavio de la Concepción y la Pedraja hasta situarnos en la parte Norte de la vivienda de Silvestre Elpidio Torres, que esta al lado Oeste de la calle Independencia interior (camino a la Gia) V 18 con coordenadas **X 631,764.49– Y 294,227.94** tomamos por dicho camino con rumbo Noreste 20.30 mts hasta situarnos frente a la calle Campo que va a la calle Leoncio Vidal interior (callejón del combate) V 19 con coordenadas **X 631,768.81– Y 294,205.56** pasamos la calle Independencia Interior (camino a la Gia) y continuamos por la banda Sur de la calle Campo con rumbo Noreste 315.80 mts, pasando por el fondo de las viviendas con frente calle Independencia hasta situarnos en la parte Oeste de la calle Leoncio Vidal Interior (callejón del combate) V 20 con coordenadas **X 632,083.36– Y 294,224.12** continuamos rumbo Noreste 146.60 mts pasamos la calle Leoncio Vidal Interior (callejón del combate) pasamos por el lindero Norte de la vivienda José Alberto Bello hasta situarnos en el lindero Noreste de la vivienda Maria Isabel Franco Martínez V 21 con coordenadas **X 632,225.23– Y 294,186.29** continuamos por el lindero Oeste de de las tierras de Caridad Espinosa Martín con rumbo Sur 60.20 mts hasta situarnos en el lindero Noreste de la vivienda de Reinier Rodríguez la vaguada que delimita la parte urbana V 22 con coordenadas **X 632,237.43– Y 294,122.93** tomamos con rumbo Noreste 240.00mts abarcando todas las viviendas con frente calle Independencia hasta la vaguada que delimita la zona urbana V 23 con coordenadas **X 632,481.66– Y 294,147.29** tomamos por dicha vaguada con rumbo Sur 30.60 mts, pasamos la calle Independencia situándonos en el borde Sur de dicha vía V 24 con coordenadas **X 632,264.80– Y 294,091.84** seguimos por este con rumbo Oeste 98.80 mts hasta interceptar el lindero Este de las tierras de Cristóbal Alejo Pérez Borges V 25 con coordenadas **X 632,165.99– Y 294,078.61** continuamos por dicho lindero con rumbo Sur 70.70 mts, hasta situarnos en la parte Sureste de la vivienda de dicho campesino, V 26 con coordenadas **X 632,179.62– Y 294,001.55** seguimos por el lindero Norte de las tierras de Cristóbal Alejo 216.40 mts pasando por la parte Sur de las viviendas con frente calle Independencia hasta interceptar el lindero Sureste de la calle Leoncio Vidal V 27 con coordenadas **X 632,964.53– Y 294,030.36** seguimos por dicha calle con rumbo Suroeste 130.80 mts hasta interceptar la calle prolongación de San José V 28 con coordenadas **X 631,864.01– Y 293,946.80** continuamos con rumbo Suroeste 473.50 mts pasando por la parte Noreste de las viviendas del reparto Minerva y de los edificios multifamiliares número 24 y 23 hasta interceptar el lindero Oeste de las tierras de Ramón Demetrio Borroto Báez V 29 con coordenadas **X 632,296.19– Y 293,753.21** seguimos por el lindero Oeste de Ramón Demetrio Borroto Báez y por el lindero Este de los edificios multifamiliares números 19,18,14,y 15 con rumbo Sur 366.70 mts pasamos el terraplén de la antigua línea del FF.CC hasta situarnos en el lindero Oeste de dicho terraplén V 30 con coordenadas **X 632,349.33– Y 293,392.91** seguimos por dicho terraplén con rumbo Suroeste 329.80 mts hasta interceptar la línea del ferrocarril Camajuani-José Ma Pérez V 31 con coordenadas **X 632,270.49– Y 293,098.96** tomamos por el lindero Suroeste del potrero Francisco Ventura Sosa y la banda Noreste de la línea del FF.CC. que va a José María Pérez con rumbo Sureste 374.40 mts

hasta interceptar la banda Oeste del camino que va al almacén de Salud Pública . V 32 con coordenadas **X 632,564.59– Y 292,867.54** tomamos por el lindero Oeste del camino que va al almacén de Salud Pública con rumbo Norte 148.40 mts hasta interceptar la cerca Norte del almacén de Salud Pública V 33 con coordenadas **X 632,516.79– Y 293,007.67** continuamos por el lindero Norte de la cerca de dicho almacén con rumbo Este 84.50 mts hasta encontrar el lindero Oeste de la vaquería de la UBPC Vladimir Zamora V 33 con coordenadas **X 632,601.20– Y 293,015.05** seguimos por el lindero Oeste de la UBPC con rumbo Sureste 440 mts, abarcando las viviendas con frente calle D y por el lindero Suroeste de la cerca que delimita las instalaciones del CAN hasta situarnos en el lindero Norte de la bodega V 35 con coordenadas **X 632.817.53 – Y 292.769.64** continuamos por el lindero Suroeste de las instalaciones del CAN con rumbo Suroeste 70 mts pasando por la parte Este de la bodega hasta interceptar la línea del ferrocarril que va a José María Pérez V 36 con coordenadas **X.632.786.32 –Y 292.701.83** continuamos por el lindero Noreste de la línea del ferrocarril que va a José María Pérez 230 mts hasta situarnos en el lindero Sureste del camino vecinal V 37 con coordenadas **X- 632.971.25 Y -292.557.37** pasamos la línea del ferrocarril y la carretera y seguimos por el lindero Sureste del camino vecinal 70 mts hasta situarnos en la parte Sureste de la vivienda de Odalis Pérez V38 con coordenadas **X- 632.929.02 Y- 292.502.62** tomamos con rumbo Noroeste 200 mts por el lindero Noreste de las tierras de la UBPC Juan Verdecía y abarcando las viviendas de frente calle Avenida 26 de Julio (Carretera a José Maria Pérez) hasta interceptar el lindero Sur de la cerca de la vivienda de Ruperto Rodríguez Mederos V 39 con coordenadas **X 632.770.20 Y- 292.628.46** tomamos por el lindero Oeste de las tierras de la UBPC con rumbo Sur , pasando por el fondo de las viviendas con frente a calle C hasta situarnos en la parte Norte de la vivienda de Ricardo Cápiro V 40 con coordenadas **X- 632.739.22 Y-292.519.66** continuamos por el lindero Suroeste de la mencionada UBPC con rumbo Sureste 156.50 mts hasta situarnos en el lindero Norte de la vivienda de Alberto Chávez. V 41 con coordenadas **X- 632.857.75 Y- 292.417.71** tomamos rumbo Suroeste pasando por el lindero Oeste de la cerca de la vivienda de Alberto Chávez hasta situarnos en la parte Oeste de la vivienda de Caridad Mesa V 42 con coordenadas **X- 632.827.72 Y- 292.384.16** tomamos por el lindero Sureste de la calle 3ra 143.80 mts, abarcando las viviendas con frente calle 3ra hasta situarnos en la parte Sur de la vivienda de Michael Acosta Turiño V43 con coordenadas **X- 632.717.36 Y-292.476.33** tomamos rumbo Oeste 130 mts por el lindero Norte de las tierras de Julio Bonilla Triana hasta interceptarnos con el fondo Este de la cerca de la vivienda de Agueda Hilda Martínez Pérez con frente calle F (camino a la Sabana) llegamos al V 44 con coordenadas **X- 632.585.33 Y- 292.479.50** tomamos por dicho calle con rumbo Sur 50 mts abarcando las viviendas con frente a calle F (camino a la sabana) hasta situarnos en la parte Este de la vivienda de Osvaldo Muñoz Reyes V 45 con coordenadas **X- 632.583.55 Y- 292.427.14** pasamos por el lindero Sur de la cerca de la vivienda de Osvaldo con rumbo Oeste 45 mts pasamos el LA calle F hasta interceptar el lindero Este de las tierras de Eliezer Álvarez Rodríguez V 46 con coordenadas **X- 632.538.29 Y- 292.427.43** continuamos por el lindero Este de Eliezer con rumbo Norte 272.70 mts abarcado las viviendas con frente calle F hasta situarnos en la parte Sur de la vivienda marcada con el N° 36 de la calle Segunda V 47 con coordenadas **X- 632.551.74 Y- 292.680.81** tomamos rumbo Noroeste 266.90 mts por el lindero Noreste de las tierras de Olga Pérez Mesa y abarcando las viviendas con frente a calle segunda hasta situarnos en la intercepción de la cerca del campo de softbol y el acceso a la Empresa de la Pesca y Radio Cuba V 48 con coordenadas **X- 632.340.09 Y- 292.842.77** continuamos por el lindero Noroeste de dicho acceso y tomamos con rumbo Suroeste 96 mts hasta interceptar el lindero Noreste de las tierras de Ismael Marrero V 49 con coordenadas **X- 632.277.71 Y- 292.769.99** tomamos por el lindero Noreste de las

tierras de Ismael con rumbo Noroeste 272.70 mts pasando por el lindero Suroeste de las instalaciones de Radio Cuba y la Empresa de la Pesca hasta interceptar el lindero Oeste de la cerca del Combinado Deportivo Raúl Torres V 50 con coordenadas **X- 632.092.54 Y- 292.968.90** tomamos por el lindero Sur del terreno de beisbolito 110 mts con rumbo Suroeste, pasamos por la parte Sureste de la vivienda de Osmani León Sosa que tiene frente calle a General Naya V 51 con coordenadas **X- 632.004.22 Y- 292.905.66** tomamos con rumbo Noroeste 73.40 mts por el lindero Este de las tierras de Lázaro Padrón Ruiz hasta situarnos en la parte Sureste de la vivienda de Leonel González Rodríguez que tiene frente calle a General Naya V 52 con coordenadas **X- 631.961.45 Y-292.965.04** continuamos por el lindero Noroeste de las tierras de Lázaro, con rumbo Sureste 210mts abarcando las viviendas con frente calle a Cuba hasta situarnos en el lindero Sur de la vivienda de Yamilet Segredo V53 con coordenadas **X- 631.791.21 Y- 292.842.07** tomamos por el lindero Noroeste de la cerca que delimita la vivienda de Yamilet 35 mts hasta interceptar el lindero Sur de la calle Cuba V 54 con coordenadas **X- 631.772.13 Y-292.871.35** continuamos por el lindero Sur de la calle Cuba con rumbo Suroeste 61 mts hasta la intercepción de dicha calle con la calle Rolando Vera V 55 con coordenadas **X 631.722.67 Y-292.835.63** tomamos por el lindero Este de la calle Rolando Vera con rumbo Sur 87 mts hasta situarnos en la parte Norte de la vivienda de Roberto Ruiz V 56 con coordenadas **X- 631.709.58 Y- 292.750.49** tomamos con rumbo Este 42 mts hasta el lindero Oeste de la cerca de la finca de Troadio Lorenzo V 57 con coordenadas **X- 631.751.87 Y- 292.750.49** Seguimos con rumbo Sureste por el lindero de Troadio 235 mts abarcando las viviendas con frente a calle Rolando Vera hasta situarnos en el lindero Sur de la finca de Marcelino Hernández V58 con coordenadas **X- 631.835.75 Y-292.531.31** continuamos por el lindero de Marcelino con rumbo Oeste 214 mts, pasamos la calle Rolando Vera hasta encontrar el lindero Este Mario Oscar Gómez Gómez V 59 con coordenadas **X -631.622.98 Y- 292.508.36** tomamos el lindero Este de Mario Oscar con rumbo Norte 311 mts, pasando por la parte Oeste de la vivienda de Mario Oscar y abarcando las viviendas con frente a calle Rolando Vera hasta el lindero Suroeste de la vivienda de Humberto Contreras V 60 con coordenadas **X- 631.639.44 Y-292.818.36** continuamos por el lindero Noreste de María Coralia Rojas Gonzáles, con rumbo Noroeste 216 mts, abarcando las viviendas con frente a calle Marino Cabrera hasta situarnos en el lindero Sureste de la vivienda de Alberto González V 61 con coordenadas **X- 631.442.96 Y-292.906.06** tomamos con rumbo Suroeste 140 mts abarcando las viviendas con frente calle Zayas hasta situarnos en la lindero Sureste de la vivienda de Edelberto Hurtado Hurtado V 62 con coordenadas **X- 631.348.59 Y-292.802.14** tomamos rumbo Noroeste 180 mts pasando por la parte Suroeste de la vivienda de Edelberto, pasamos la calle Zayas y por la parte Sureste de la vivienda de Milenys Díaz hasta el lindero Sur de las tierras de José Alonso V 63 con coordenadas **X- 631.221.65 Y-292.944.54** continuamos por el lindero Sureste de las tierras de José Alonso con rumbo Noreste 80 mts hasta situarnos en la parte Sur de la vivienda de Yanelis Rivas V 64 con coordenadas **X- 631.253.16 Y-292.973.65** seguimos por el lindero Suroeste de José Alonso con rumbo Noroeste 80 mts pasando por la parte Suroeste de los patios de las viviendas con frente calle Marino Cabrera hasta situarnos en la parte Oeste del consultorio medico con frente a calle Agramonte V 65 con coordenadas **X-631.192.51 Y- 293.038.18** tomamos con rumbo Suroeste 240 mts por el lindero Noroeste de las tierras de Ramón Luís Hernández Martínez hasta situarnos en la parte Noreste de la vivienda de Raúl Sotolongo V 66 con coordenadas **X-631.000.05 Y- 292.891.08** tomamos con rumbo Sureste 180 mts abarcando las viviendas con frente a calle Ramón Piñeiro hasta interceptar el lindero Este de la cerca de las instalaciones del campo de tiro deportivo Humberto Jordán Gallo V 67 con coordenadas **X-631.098.38 Y- 292.741.82** seguimos por la cerca del campo de tiro con rumbo Suroeste 260 mts, pasamos la calle Ramón Piñeiro hasta



interceptar el lindero Sur de la cerca que delimita las instalaciones de la Pirotecnia V 68 con coordenadas **X-630.883.06 Y- 292.600.94** continuamos por el lindero Suroeste de las instalaciones de la pirotecnia con rumbo Noroeste 180 mts hasta situarnos en el lindero Noroeste de la cerca de dicha instalación V 69 con coordenadas **X-630.727.38 Y- 292.681.04** seguimos por el lindero Noroeste de la pirotecnia con rumbo Noreste 167 mts hasta situarnos en el lindero Oeste de la vivienda de Arnoldo Pérez V70 con coordenadas **X-630.876.30 Y- 292.756.46** tomamos con rumbo Norte 102 mts pasando por la parte Oeste del Organopónico de Educación hasta interceptar el borde Sur de la calle A V 71 con coordenadas **X-630.861.43 Y- 292.856.65** tomamos con rumbo Este 20 mts pasamos la calle A y tomamos por el lindero Norte de dicha calle hasta situarnos en el lindero Oeste de la vivienda de Diego Vitorero V 72 con coordenadas **X-630.880.80 Y- 292.859.23** tomamos con rumbo Noroeste 164 mts por el lindero Este de las tierras de la CPA Revolución de Octubre abarcando todas las viviendas del barrio nombrado campo de tiro hasta interceptar el lindero Noroeste de la calle Raúl Torres V 73 con coordenadas **X-630.820.15 Y- 293.011.36** continuamos por el lindero Noroeste de dicha calle con rumbo Sureste 45 mts hasta situarnos en la parte Oeste de la vivienda de Ramón Rabelo Díaz V74 con coordenadas **X-630.854.92 Y-293.039.46** tomamos con rumbo Noroeste 142.60 mts por el lindero Este de las tierras de Eva Molina Amores hasta situarnos en la parte Sur de la vivienda de Alfredo González Pérez que tiene frente a calle Camilo Cienfuegos V 75 con coordenadas **X-630.774.59 Y 293.148.97** continuamos por el lindero Sur de dicha calle con rumbo Suroeste 88 mts abarcando las viviendas con frente a dicha calle hasta situarnos en el lindero Sur de la vivienda de Eva Molina Amores V 76 con coordenadas **X-630.719.27 Y 293.081.04** seguimos por el lindero Sur de la vivienda con Rumbo Oeste 40 mts hasta situarnos en el lindero Oeste de la mencionada vivienda V 77 con coordenadas **X-630.679.99 Y 293.079.52** continuamos por lindero Oeste de la vivienda de Eva Molina con rumbo Norte 31.20 mts hasta interceptar el lindero Sur de las tierras de Eva Molina V 78 con coordenadas **X-630.676.02 Y 293.111.20** tomamos con rumbo Noreste 126 mts abarcando las viviendas con frente calle Camilo Cienfuegos hasta situarnos en la parte Oeste de la vivienda de José Monzón Rodríguez V 79 con coordenadas **X-630.765.41 Y- 293.202.31** tomamos por el lindero Este de las tierras de Diomedes Concepción con rumbo Noroeste 174.30 mts pasando por el fondo de las viviendas con frente a calle Ramón Piñeiro hasta situarnos en el lindero Sur de la vivienda de Hilda Fuentes que está frente a calle Martí V 80 con coordenadas **X- 630.654.28 Y 293.335.53** continuamos por el lindero Norte de las tierras de Diomedes Concepción con rumbo Noroeste 194.50 mts hasta interceptar el lindero Sur de la cerca del Cementerio Municipal V81 con coordenadas **X- 630.461.53 Y-293.631.88** tomamos por la cerca del Cementerio con rumbo Suroeste 180 mts hasta situarnos en el lindero Oeste del mencionado Cementerio V 82 con coordenadas **X-630.301.89 Y-293,279.49** continuamos por el lindero Oeste de la cerca del Cementerio y tomamos con rumbo Norte 90 mts pasamos la calle Independencia hasta interceptar el lindero Norte de la mencionada calle V83 con coordenadas **X-630.261.43 Y-293.359.59** tomamos por el lindero Norte de la calle Independencia con rumbo Suroeste 48 mts pasando por el lindero Sur de las viviendas con frente a calle Independencia hasta situarnos en el lindero Oeste de la vivienda de Alberto Olivera V 84 con coordenadas **X-630.213.80 Y-293.341.91** tomamos con rumbo Noroeste 29 mts por las tierras de Julio Pérez Paúl pasando por el lindero Oeste de la vivienda de Alberto Olivera hasta situarnos en el lindero Norte de dicha vivienda V 85 con coordenadas **X-630.203.79 Y- 293.369.14** continuamos por el lindero Sur de las tierras de Julio Pérez Paúl con rumbo Noreste 80.60 mts hasta interceptar el lindero Oeste de la cerca del Jardín V86 con coordenadas **X-630.279.14 Y- 293.398.18** continuamos por la cerca del Jardín con rumbo Sur 32 mts hasta interceptar el borde Norte de la calle Independencia V 87 con coordenadas **X-630.279.14 Y-293.398.18** continuamos por

el borde Norte de la calle Independencia y el lindero Sur del jardín con rumbo Noreste 110.30mts hasta situarnos en el lindero Suroeste de la fabrica de corona V 88 con coordenadas **X-630.388.08 Y-293.418.97** tomamos con rumbo Noroeste 325.54 mts pasando por el fondo de las viviendas con frente calle 1ra del oeste (callejón de los cocos) y el lindero Este del Jardín hasta interceptar el lindero Suroeste de la vivienda de Israel Romero Navarro V 89 con coordenadas **X-630.179.80 Y-293.668.18** tomamos por el lindero Este de las tierras de Antonio García Rodríguez abarcando todas las viviendas de la zona conocida como la piscina de los cocos hasta interceptar el lindero Sur de las propiedades Donato García Martínez V 90 con coordenadas **X-630.136.03 Y-293.854.92** tomamos por el lindero Sur de Donato García Martínez con rumbo Noreste 230 mts hasta interceptar el borde Oeste de la calle 2da del oeste (carretera a la Quinta) V 91 con coordenadas **X- 630.359.82 Y-293.920.04** tomamos por el lindero Oeste de la calle 2da del oeste (carretera a la Quinta) con rumbo Noroeste 189.30 mts, pasamos el arroyo de desagüe de la ciudad hasta interceptar el lindero Sur de la cerca del Taller del Fondo de Bienes Culturales V 92 con coordenadas **X-630.290.40 Y-294.097.05** tomamos la cerca que delimita dicho taller con rumbo Suroeste 45.80 mts hasta situarnos en la parte Oeste de dicho Taller V 93 con coordenadas **X-630.240.58 Y-294.080.36** continuamos por el lindero Oeste de dicho taller y el lindero Este de las tierras de Donato con rumbo Noroeste 49 mts hasta situarnos en el lindero Norte del mencionado taller V94 con coordenadas **X-630.222.16 Y-294.125.45** continuamos por la mencionada cerca con rumbo Noreste 48.80 mts hasta interceptar la calle 2da del oeste V 95 con coordenadas **X-630.272.45 Y-294.142.02** continuamos por dicha calle con rumbo Noroeste 68.70 mts hasta interceptar el lindero Sur de la Fábrica de Losa V 96 con coordenadas **X-630.245.79 Y-294.205.32** tomamos por el lindero Sur de la Fábrica de Losas con rumbo Suroeste 75.90 mts hasta interceptar el lindero Este de las tierras de Ignacio Noda García V 97 con coordenadas **X-630.169.50 Y-294.178.09** tomamos por el lindero Este de Ignacio Noda García con rumbo Norte 531.50 mts y abarcando las viviendas e instalaciones con frente calle 2da del oeste (carretera a la Quinta) hasta situarnos en el vértice más al Noroeste del fondo de la parcela de la vivienda de María Esther Borges, que es el punto de partida.

Sección segunda: Caracterización general del asentamiento.

El asentamiento urbano Camajuaní, Ciudad de Tercer Orden, constituye la cabecera del municipio de mismo nombre. Se localiza en la zona central del territorio municipal, emplazada a ambos lados del importante eje vial: Carretera Santa Clara-Entronque de Vueltas (vial turístico hacia la Cayería Noreste de Villa Clara), lo que le atribuye una buena conectividad con el resto del Sistema de Asentamientos Humanos (SAH) del municipio, la cabecera provincial y el resto de la provincia. Teniendo en cuenta el límite urbano actual, se ubica entre los vértices de coordenadas siguientes: en el extremo Norte **X 630,223.52 - Y 294,697.90** (vértice No. 2 descrito en el derrotero); extremo Este, **X: 632,971.25 - Y: 292,557.37** (vértice No. 37 descrito en el derrotero); extremo Sur **X: 632,827.72 - Y: 292,384.16** (vértice No. 42 descrito en el derrotero); y en el extremo Oeste **X: 630,018.92 - Y: 294,684.25** (vértice No. 1 descrito en el derrotero). Se desarrolla sobre la cota 125.0 sobre el nivel medio del mar (n.m.m.), su relieve es de llano a ondulado, llegando a alomado sobre todo hacia la periferia Este, donde alcanza alturas de hasta 150.0 metros sobre el n.m.m.

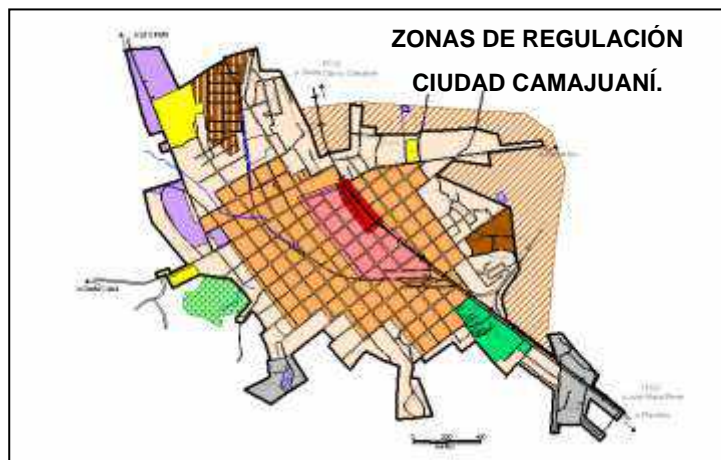
Es un asentamiento que posee limitaciones para su crecimiento hacia nuevas zonas, dada su ubicación sobre suelos fértiles (rodeada de suelos con capacidad agrológica I y II en su mayoría), a lo que se une las limitaciones del relieve y el predominio de la tenencia privada.

Posee una superficie total de 301.5 Ha. y una población de 21 924 habitantes, el 36. 2 % del total municipal, para una densidad poblacional de 72.7 hab/Ha. El total de viviendas asciende a 8 206, para un índice habitacional de 2.7 hab./Viv, ligeramente por encima de la media municipal.

El patrimonio construido de la ciudad, se caracteriza por el predominio de las Tipologías Urbanísticas 3 y 4 y la Arquitectónica Doméstica.

Sección tercera: Zonas de regulación en la ciudad.

En la ciudad se han definido 15 Zonas de Regulación:



- Centro Histórico.
- Zona de Alto Valor.
- Residencial Intermedio.
- Residencial Periférico.
- Residencial Precario:
 - ✓ Arroyo Frío.
 - ✓ Pirotecnia-Campo de Tiro.
- Residencial Multifamiliares.
- Residencial Nuevo Desarrollo: Pancho y Bienvenida (Urbanizable de inmediato).

- Residencial Nuevo Desarrollo: Periferia Noreste (Urbanizable de reserva).
- Producción.
- Grandes Instalaciones:
 - ✓ Motel "Piscina".
 - ✓ Policlínico.
 - ✓ Cementerio.
- Espacios Públicos y Áreas Verdes.
- Espacios Públicos y Áreas Verdes (Urbanizable de reserva).



CAPÍTULO No. 2: CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES.

Sección primera: Regulaciones urbanísticas.

Las regulaciones para el Ordenamiento Territorial y el Urbanismo son el conjunto de disposiciones jurídico-administrativas de carácter territorial, 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 nuestros pueblos y ciudades.

Tienen como base el Plan General de Ordenamiento Urbano (PGOU) de la ciudad 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.

Su contenido está directamente relacionado con los usos, estructura y morfología propuestos por el Plan. Se regula lo existente y lo propuesto, dejando bien definido el modelo de ciudad, que deseamos preservar o pretendemos alcanzar, siempre partiendo de los modelos de desarrollo y las líneas estratégicas que establece el Plan General de Ordenamiento Urbano.

Las Regulaciones Urbanísticas son aprobadas por el Consejo de la Administración Municipal (CAM) y ratificadas por la Asamblea Municipal del Poder Popular, promulgándose preferentemente por un período de 5 años de vigencia, lo que permitirá su revisión, ajuste periódico 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 al Plan de Ordenamiento Urbano, de ahí la determinación de su período de vigencia, en este caso hasta el 2020.

El presente documento deroga las Regulaciones Urbanísticas elaboradas para la ciudad de Camajuani en 2001 y modifica las Regulaciones elaboradas para todo el Sistema de Asentamientos Humanos (SAH) del Municipio (en lo que respecta a la ciudad de Camajuani) en el año 2011.

Sección segunda: Premisas conceptuales.

Para la elaboración de este documento, 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.

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, así como todo el personal de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Estas regulaciones establecen los principios que orientan las acciones a emprender por las personas naturales y jurídicas en materia de urbanismo, incluyendo además los mecanismos de control y coordinación, indispensables para que nuestra ciudad sea eficiente, sustentable y gestionable.

Se pretende con sus diversas disposiciones, y a partir de una adecuada divulgación, contribuir a desarrollar una conciencia ciudadana en materia de arquitectura y urbanismo, en función de evitar las ilegalidades y las violaciones urbanas que se producen a diario.

En la ciudad se han definido 15 Zonas de Regulación (Ver Anexos No. 1, 2, 3 y 4):

- **Centro Histórico (Z-3.1):** Constituye la zona donde se concentran las edificaciones más antiguas de la ciudad, y con ello las de mayores valores patrimoniales. En ella predomina la tipología urbanística 3: manzanas cerradas, regulares, conformando una retícula en forma de damero; las parcelas son ortogonales, de forma y dimensiones variables. Includo en esta zona aparece el principal Centro de Servicios de la ciudad, por lo que existen en magnitud considerable actividades comerciales, administrativas y de servicios superiores; sin menospreciar la presencia de la tipología arquitectónica doméstica. Predominan las edificaciones medianeras, e insertadas en la trama urbana aparecen parques y pequeñas plazas. La primera línea de fachada aparece inmediata al borde exterior de las aceras, no existe por tanto la faja de jardín, y contradictoriamente posee amplias secciones viales (calzadas y aceras), así como en ocasiones aparece el parterre.


- **Zona de Alto Valor (Z-3.2):** Se encuentra insertada dentro del Centro Histórico, está conformada por el Parque Leoncio Vidal Caro y su entorno, declarado Monumento Local desde Agosto de 2007.


- **Residencial Intermedia (Z-3.3):** Constituye una especie de anillo que rodea al Centro Histórico, en ella aparecen de forma aislada, edificaciones con valores patrimoniales. Presenta una tipología urbanística muy similar a la del Centro Histórico. Sin embargo predomina la tipología arquitectónica doméstica, con la presencia de edificaciones medianeras, propias del período colonial, aunque comienzan a aparecer las edificaciones individuales, conformando manzanas abiertas o semicerradas, con los correspondientes pasillos laterales y de fondo; coexisten con el uso residencial otros usos, fundamentalmente instalaciones de servicios básicos y en ocasiones esporádicos.
- **Residencial Periférica (Z-4.1):** Rodea en todo su perímetro la Zona Residencial intermedia, llegando en ocasiones hasta el límite urbano actual; presenta tipología urbanística 4: manzanas semicerradas, surgidas a partir de la prolongación de no todas las vías que conforman la trama tradicional existente en las zonas antes descritas (sin prolongarse fundamentalmente las vías trazadas en sentido Noroeste-Sureste), rompiéndose así la retícula en forma de damero, predominando entonces las manzanas irregulares y de mayores dimensiones; las parcelas son en su mayoría ortogonales, irregulares o no, y de dimensiones variables. La tipología arquitectónica es la doméstica, con la presencia de edificaciones comunes o individuales, apareciendo los pasillos laterales y de fondo, así como el jardín privado. Las vías, aunque en regular y mal estado, conservan las dimensiones de la calzada, carecen de aceras, no obstante se ha respetado su faja.
- **Residencial Precaria (Z-4.2):** Urbanizaciones surgidas de forma espontánea, con la presencia de parcelas irregulares de dimensiones variables, ocupadas por viviendas individuales de tipología constructiva IV y V, por lo general en regular y mal estado técnico-constructivo, a lo que se añade el déficit y mal estado de la infraestructura técnica y la lejanía a las instalaciones de servicios básicos. Existen bajo estas condiciones dos barrios en la ciudad de Camajuani:

 - ✓ **Arroyo Frío (Z-4.2.1):** Localizado en la periferia Sureste de la ciudad, que además de las dificultades ya descritas, se encuentra afectado por el radio de protección sanitaria del

Combinado Avícola “Rolando Vera”, el cual ha disminuido su capacidad de producción y con ello algunas de sus naves, por lo que se ha considerado que luego de plantar una faja verde al Noroeste y Suroeste de dicha granja, se podrá aplicar un proceso de renovación urbana en este barrio.

- ✓ **Pirotecnia-Campo de Tiro (Z-4.2.2):** Barrio ubicado en la periferia Suroeste de la ciudad, que debe ser erradicado, no solo por sus condiciones de precariedad, sino porque unido a ello, es vulnerable a la ocurrencia de desastres tecnológicos, por estar dentro del radio de protección sanitaria de la Pirotecnia, y no obstante a ser este último el uso incompatible en este lugar, no es posible su reubicación en los momentos actuales, pues las condiciones económicas del país hoy no lo permiten, tratándose en este caso de una instalación Empresa mixta (Cuba-España) que produce fondos exportables.
- **Residencial Edificios Multifamiliares (Z-2.1):** Zona ubicada al Este de la ciudad, caracterizada por la presencia tipología urbanística 2: grandes manzanas abiertas, irregulares, con predominio de la arquitectura doméstica, asociada a edificios multifamiliares de 4 y 5 plantas, ejecutados en el período revolucionario. Los edificios, espaciados entre sí, se encuentran rodeados de amplios espacios abiertos, que al estar el área carente de completa urbanización, ofrecen una imagen descualificada y propicia acciones constructivas ilegales.
- **Residencial Nuevo Desarrollo Pancholo y Bienvenida (Urbanizable de inmediato), (ZND-4.3):** Se encuentra localizado al Noroeste de la ciudad, cuenta con un Plan Parcial, no así con Proyecto Ejecutivo; además de los inconvenientes de: tenencia privada (no se ha realizado gestión de suelo, a pesar de ser una propuesta que data de años), y serias dificultades para garantizar sobre todo la infraestructura hidrosanitaria; no obstante es preciso aclarar que estas dificultades (tenencia e infraestructura) son válidas para cualquier zona del asentamiento.
- **Residencial Nuevo Desarrollo: Periferia Noreste (Urbanizable de reserva), (ZNDR.1):** Faja que rodea el límite urbano actual de la ciudad hacia el Norte y Este de la misma, prevista para el desarrollo del hábitat a largo plazo. Posee las limitantes de tenencia y la capacidad agrológica del suelo.
- **Producción (ZP.1):** Bien localizada al Noroeste de la ciudad, con potencialidades para su desarrollo; aunque es preciso aclarar que las principales instalaciones productivas, se encuentran dispersas en la trama urbana de la ciudad.
- **Grandes Instalaciones (ZGI):**
 - ✓ **Motel “Piscina” (ZGI.1):** Única instalación para hospedaje en la ciudad, conformada por cabañas aisladas, con tipología constructiva 2, rodeadas de grandes espacios verdes.
 - ✓ **Policlínico (ZGI.2):** Localizado al Noreste del núcleo urbano, a la salida hacia Remedios, al estar localizado hacia ese extremo de la ciudad, no facilita una buena accesibilidad desde todos los puntos del asentamiento. Su localización respondió a la carencia de un espacio de esa magnitud en una zona geográficamente más favorable.
 - ✓ **Cementerio (ZGI.3):** Ubicado al Oeste, aunque bien localizado respecto al régimen de brisas predominantes, no cumple con el radio de protección sanitaria establecido por Norma.
- **Espacios Públicos y Áreas Verdes (ZEP y AV):** Zona que se localiza al Sureste del asentamiento, ocupada fundamentalmente por instalaciones deportivas, rodeadas de áreas verdes; aunque un poco distante, posee buena conectividad a través de la calle General Naya, vía principal que la comunica con el Centro de ciudad.
- **Espacios Públicos y Áreas Verdes (Urbanizable de reserva) (ZEP y AVR):** Zona ubicada al Suroeste del asentamiento, prevista por el Plan General de Ordenamiento Urbano para Parque de Ciudad, dada sus características topográficas que limitan la construcción.



Sección tercera:

Regulaciones generales de intervención urbana.

Las Regulaciones Generales de Intervención Urbana estarán contenidas en el Capítulo No. 3 del presente Documento y serán aplicables a todas las Zonas de Regulación definidas para la ciudad de Camajuaní, a partir de este Capítulo comienza el articulado y abarcará la siguiente información:

- **Sección primera:** Medio ambiente, en ella se abordará todo lo referido a la gestión de riesgo y al Sistema de Normas de Protección al Medio Ambiente.
- **Sección segunda:** Protección y preservación patrimonial.
- **Sección tercera:** Usos de suelo.
- **Sección cuarta:** Estructura urbana.
- **Sección quinta:** Morfología Urbana.

Sección cuarta:

Regulaciones específicas de intervención urbana.

Se corresponde con el Capítulo No. 4 del presente Documento, estableciendo las Regulaciones Específicas de Intervención Urbana, para cada Zona de Regulación; respetando la misma estructura por Secciones del Capítulo No. 3, para aquellas zonas que se corresponden con suelos urbanizados y urbanizables de inmediato. Para las zonas urbanizables de reserva, dado que el plazo de urbanización es a largo plazo, 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

En todos los casos el primer artículo se corresponde con el derrotero de la zona a regular.

Sección quinta: Regulaciones de Procedimientos.

Se establecen en el Capítulo No. 5, y están dirigidas a explicar y orientar sobre el proceso inversionista, en cuestiones de:

- **Sección primera:** Solicitudes y trámites.
- **Sección segunda:** Aprobación de uso de suelo, autorización y licencia de obra.
 - Requerimientos para tramitación de Microlocalización de inversiones, actualizaciones, Usos de suelo y Áreas de estudio.
 - Requerimientos para tramitación de Autorización y Licencia de Obra.
 - Requerimientos para tramitación de Certificados de Habitable/Utilizable.
- **Sección tercera:** Entidades y Comisiones o Grupos de consulta y aprobación.
- **Sección cuarta:** Contravenciones en materia de Ordenamiento Territorial y Urbanismo.

Sección sexta: Tablas y Normas gráficas.

Se desarrolla en el Capítulo No. 6 de este Documento, y constituye un compendio de tablas y normas gráficas que permiten obtener informaciones de forma más ágil; debiendo contener como mínimo:

- Tablas resúmenes.
- Plano de Ubicación general de la ciudad.
- Plano con las Zonas de regulación.
- Plano con los Inmuebles de valor, Áreas protegidas, Zonas de más valor, etc.
- Plano con los Espacios públicos y áreas verdes.
- Plano del Régimen urbanístico del suelo.

Sección séptima: Glosario de términos.

Resumen con el significado de los principales términos técnicos utilizados en la redacción de este Documento, desarrollado en el Capítulo No. 7.

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 uno de los capítulos anteriores.



CAPÍTULO No. 3: REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN URBANA.

Sección Primera: Medio Ambiente

Responsabilidad ambiental

Artículo 1: Responsabilidad ambiental, es aquella que desde el punto de vista civil, penal o administrativo, recae sobre personas naturales y jurídicas por el daño ocasionado al medio ambiente.

Artículo 2: Será necesario el logro de la responsabilidad ambiental, a través del empeño estatal y ciudadano en velar 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 de la ciudad para el mayor beneficio de la población.

Artículo 3: Partiendo de los Artículos anteriores, es obligación entonces del Estado y las personas naturales y jurídicas, efectuar y controlar las acciones constructivas, atendiendo al desarrollo sostenible y equilibrado de las construcciones de cualquier naturaleza, teniendo en cuenta los principios siguientes:

- a) Construir, reconstruir, reponer, reanimar, rehabilitar o conservar atendiendo al mejor uso de los recursos: materiales, financieros y un óptimo aprovechamiento del suelo como recurso natural.
- b) Respetar y cumplir las regulaciones del ordenamiento territorial y el urbanismo para que los asentamientos humanos sean sostenibles y habitables.
- c) Lograr la compactación de la ciudad para evitar, en la medida de lo posible, la utilización de suelos comprometidos con otros usos (agropecuario, forestal, minera, turística, áreas protegidas, entre otros) o que sean vulnerables ante desastres naturales o tecnológicos.
- d) Garantizar que toda acción constructiva que se pretenda efectuar en una nueva obra o en la rehabilitación, reanimación, reconstrucción o conservación de una ya existente, se minimicen los impactos al medio ambiente.
- e) Cada Empresa u Organismo será el responsable de incluir en su Plan de inversiones y ejecutar las soluciones tecnológicas necesarias para atenuar efectos nocivos que provoca sobre el medio ambiente durante el proceso productivo, la manipulación de materias primas o la generación de residuales.
- f) Cada Empresa u Organismo será el responsable de crear y mantener las fajas verdes, con las características y dimensiones necesarias; que como medida se le imponga, para atenuar efectos nocivos que provoca sobre el medio ambiente durante el proceso productivo, la manipulación de materias primas o la generación de residuales.
- g) Establecer, desde la etapa de estudios, que para efectuar cualquiera de las acciones constructivas, sean consultados todos los Organismos de la Administración Central del Estado y demás Órganos facultados por el Estado antes del inicio de las mismas, los que siempre contarán con la aprobación correspondiente y mediante escrito del Instituto de Planificación Física.
- h) Garantizar que, desde la etapa de estudios de proyecto o intervención, se consideren los aspectos relativos a evitar la vulnerabilidad ante desastres naturales y tecnológicos en las obras de construcción.

Equidad Social

Artículo 4: 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:

- a) Que a las inversiones (del sector económico emergente) que reporten beneficios, se le impondrá como premisa la participación de un proyecto de carácter público o socialmente útil, en concepto de codesarrollo.



- b) Tales proyectos incorporarán una amplia gama de usos representativos, recreativos o sociales en proximidad de viviendas y centros laborales, hasta crear un ambiente equilibrado.
- c) Que 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.

Artículo 5: 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.

Artículo 6: Los Instrumentos de Planeamiento, elaborados por el Sistema de Planificación Física, garantizarán la facilidad de acceso desde todas las zonas residenciales y funcionales de la ciudad, hacia los Centros de Servicios Superiores, Subcentros de Servicios Esporádicos, así como a cada uno de los servicios básicos; no solo por su ubicación lo más equidistante posible respecto a las zonas a servir, sino también logrando una buena conectividad vial entre las diferentes zonas que conforman la estructura urbana de la ciudad.

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

Artículo 7: Constituyen estos recursos las corrientes de agua superficiales y subterráneas, así como los embalses naturales y artificiales. Se consideran los principales en el municipio: el Río Sagua la Chica, Río Camajuaní y la Presa La Quinta, entre otros; en la ciudad lo más significativo lo constituye la Zanja de drenaje a cielo abierto que la atraviesa en sentido Sureste-Noroeste (coincidiendo con el trazado de la antigua línea férrea a Sagua).

Artículo 8: Se prohíbe el vertimiento de combustibles, lubricantes y sus derivados a la mencionada zanja de drenaje (tributa al río Camajuaní), o al medio ambiente en general, en virtud de lo establecido en la NC 93-01-210/ 1987: Atmósfera, Requisitos generales para la protección de las aguas superficiales y subterráneas de la contaminación por petróleo y sus derivados, Acápites No. 2: Reglas generales para la protección de las aguas de la contaminación por petróleo, epígrafes 2.3, 2.5, 2.6 y 2.9.

Artículo 9: Se prohíbe el vertimiento de residuales líquidos al medio sin previo tratamiento o de aquellos que aun después de tratados no cumplan con los parámetros establecidos en la NC 27/1999: Vertimiento de aguas residuales a las aguas terrestres y al alcantarillado. Especificaciones.

Organización del territorio de modo que garantice la calidad del aire en la ciudad

Artículo 10: Se consideran instalaciones contaminantes del aire, aquellas que expulsen a la atmósfera sustancias que sobrepasen los rangos permisibles establecidos en la NC 39/1999: Calidad del aire. Requisitos Higiénico-Sanitarios y la NC 111/2004: Calidad del aire. Reglas para la vigilancia de la calidad del aire en asentamientos humanos.

Artículo 11: Para la ubicación de nuevas inversiones, ampliaciones o cambios de uso de locales para funciones que contaminen la atmósfera, será obligatorio respetar los radios de protección sanitaria mínimos admisibles, establecidos para cada tipo de Instalación en la NC 39/1999, en su epígrafe 4.5: Radios mínimos admisibles en torno a las empresas industriales y otras fuentes emisoras de contaminantes el aire.

Artículo 12: Será obligatorio la vigilancia estricta sobre los niveles de contaminación de la atmósfera por parte de las autoridades competentes, mediante mediciones periódicas, evitando que estos



sobrepasen los niveles aceptables tanto para la población como para el fondo edificado del asentamiento; en cumplimiento de lo establecido en la NC 111/2004.

Artículo 13: Para la ubicación de los puntos de almacenamiento transitorio de residuales sólidos dentro de la ciudad, se tendrán en cuenta los parámetros establecidos en la NC 133/ 2002: Residuos sólidos urbanos-Almacenamiento, recolección y transportación. Requisitos higiénico-sanitarios y ambientales, en sus epígrafes 5, 6 y 7: Requisitos generales, higiénico-sanitarios para el almacenamiento y para la recolección y transportación respectivamente; previa aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 14: Todas las industrias o instalaciones que produzcan emanaciones de humo y gases, tienen que instalar filtros u otros dispositivos que eviten su propagación al medio ambiente, ya sea en las existentes como en las de nueva construcción.

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

Artículo 15: Se prohíbe el vertimiento de desechos sólidos en áreas no previstas para este uso dentro del área urbana.

Artículo 16: Servicios Comunales garantizará la limpieza y barrido de las calles, plazas, portales y espacios públicos, con frecuencia diaria y en horario diurno. El traslado de los desechos se realizará en horario nocturno, según se establece en la NC 133/ 2002: Residuos sólidos urbanos: Almacenamiento, recolección y transportación. Requisitos higiénico-sanitarios y ambientales, en su epígrafe 7.1.

Artículo 17: Se prohíbe el drenaje de las aguas pluviales hacia la vía pública o predios ajenos.

Artículo 18: Los residuales líquidos serán conducidos hacia el Sistema de tratamiento mediante conductos soterrados, según la norma de proyecto NC 93/12: Instalaciones hidrosanitarias de 1986, epígrafe 2.30.

Artículo 19: Se prohíbe la interconexión entre la red de alcantarillado y la red pluvial.

Artículo 20: No se permitirán niveles de ruidos en las zonas residenciales que sobrepasen los niveles máximos admisibles y tolerables del nivel sonoro, establecidos en el acápite 7 de la NC 26/2012: Ruidos en zonas habitables. Requisitos higiénico-sanitarios.

Artículo 21: Se prohíbe la ubicación de Instalaciones de almacenamiento de productos explosivos, tóxicos, inflamables o radioactivos en las áreas residenciales o de servicios de la ciudad. Su ubicación será en la zona industrial, previo análisis de lo establecido en la normativa existente al efecto.

Artículo 22: No se autorizarán nuevas inversiones, ampliaciones, cambios de uso u otras acciones sobre edificaciones existentes que, por su función generen residuos sólidos peligrosos (biológicos, químicos o que contribuyan a la proliferación de vectores o roedores) y no prevean en el Proyecto, la ejecución de soluciones para su manejo y disposición final adecuadas, acorde con la Legislación establecida para cada Sector.

Artículo 23: Será responsabilidad de la Empresa de Transporte (municipal o provincial), la circulación de vehículos automotores, de tracción animal y otros alternativos por la ciudad, que dañen el ambiente urbano por escape de gases tóxicos, ruidos, vertimiento inadecuado de excretas, etc.

Artículo 24: Las nuevas localizaciones, reubicaciones o cambios de uso para industrias se hará atendiendo a las características de estas y al grado de deterioro o el impacto que puedan provocar en el hábitat humano, para ello se clasificarán en tres grandes grupos:

a) Las que no producen ruidos, humos, polvos, gases, emanaciones tóxicas u otros residuales y que las hace compatibles en el entorno urbano de la ciudad.

- b) Las que producen ruidos, humos, polvos, gases, emanaciones tóxicas u otros residuales que exijan una mayor protección y que deben ser ubicadas en la periferia del entorno urbano de la ciudad, en este caso en la Zona de Producción definida por el PGOU:
- c) Las altamente contaminantes y peligrosas que exigen para su construcción, medidas especiales de protección y seguridad, las cuales se construirán en lugares alejados del entorno urbano de la ciudad.

Artículo 25: No se permitirá la construcción de viviendas en el perímetro de influencia y de peligro de las industrias clasificadas en los incisos b y c del Artículo anterior.

Artículo 26: Las industrias existentes que se encuentren localizadas en áreas no permitidas, serán reubicadas hacia otras zonas en las que no afecten el hábitat, para ello se tendrá en cuenta las posibilidades económicas del país.

Artículo 27: Las instalaciones de producción que generen contaminación atmosférica, sónica o de otra índole, así como otras incompatibles por su naturaleza, no se podrán ubicar en la zona central o intermedia de la ciudad.

Dimensiones de las áreas verdes de la ciudad, en dependencia de la cantidad de habitantes y de las condiciones climáticas y sanitarias concretas (NC 93-02-202/87)

Artículo 28: Se considera área verde al conjunto de espacios que se encuentran articulados entre sí y con el resto del territorio, en los cuales la vegetación o el verde constituyen un elemento principal en su composición. Cumple, además, una gama diversa de funciones en la ciudad, tanto como elemento componente del paisaje y el medio ambiente, como pieza estructuradora de la trama urbana. Según el índice de 9-12 m² /habitantes estipulados por la Organización Mundial de la Salud (OMS) y la Metodología del Plan Especial de Áreas Verdes Urbanas, la ciudad de Camajuani requiere de 197 316 a 328 860 m² de áreas verdes como mínimo, incluyendo las ubicadas en el interior de las parcelas privadas.

Artículo 29: Se conciben como áreas verdes: las fajas a los laterales de las vías de acceso a la ciudad, 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.

Artículo 30: El diseño de las áreas verdes estará acorde con las funciones a cumplir:

- a) Como atenuante a la contaminación.
- b) Para recreación, esparcimiento, enriquecimiento del entorno, como por ejemplo: su uso en parterres, jardines, patios, parques, espacios públicos, etc.
- c) Como reguladoras del clima: las altas temperaturas, las radiaciones solares.
- d) Como atenuantes del ruido.

Artículo 31: Se conservarán y recuperarán (siempre que sea posible), todas las superficies dedicadas originalmente a áreas verdes, parques, jardines, parterres y patios interiores fomentando su vegetación característica.

Artículo 32: Se permitirá la inserción de áreas verdes en todos los elementos componentes de la estructura urbana: vías, zonas productivas, recreativas, de salud, residenciales, etc. Teniendo siempre en cuenta lo estipulado en las normas vigentes para el tema.

Artículo 33: Predominará la propuesta de uso como áreas verdes (siempre que proceda), en las zonas declaradas como no edificables en la Clasificación del suelo, ya sean puras o combinadas con otras actividades afines.

Artículo 34: Será de estricto cumplimiento lo reglamentado por la NC 53-119-1984 de Áreas Verdes Urbanas, tanto en etapa de proyecto como en su materialización.

Artículo 35: Cualquier alteración o modificación de las áreas verdes, así como las acciones de tala, poda, y moteo se ajustará 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 36: De obligatorio cumplimiento por las entidades correspondientes la limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas verdes urbanas de manera periódica y permanente.

Artículo 37: No se permitirá la modificación y acción indiscriminada sobre las áreas verdes existentes por parte de la población.

Artículo 38: La poda que se realiza periódicamente a las áreas verdes situadas bajo líneas eléctricas y telefónicas, será controlada por las entidades correspondientes, para evitar daños innecesarios (cortes y podas indebidas).

Artículo 39: No se permite la implantación de especies venenosas y dañinas que ofrezcan peligro a la población.

Artículo 40: En áreas destinadas al descanso, se plantarán árboles de tronco libre, alto, de 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 41: En las áreas de juegos infantiles el césped deberá ser resistente al pisoteo y la proporción será de 70% de área verde y 30% de superficie pavimentada. No se utilizarán especies de plantas venenosas, ni tóxicas que perjudiquen la salud de los niños. Según NC 53-119-1984 de Áreas Verdes Urbanas epígrafe 7.

Artículo 42: En las instalaciones producción donde existen niveles considerables de contaminación, deberá plantarse dentro de los límites físicos de las parcelas (siempre que sea posible), una faja verde que combine árboles y arbustiva, 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.

Artículo 43: Sólo se autoriza la erradicación de áreas verdes, siempre que el uso del espacio liberado 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 44: Si las áreas verdes a erradicar están compuestas por árboles, esta acción estará autorizada además por el Servicio Estatal Forestal.

Artículo 45: Se prohíbe la siembra de árboles con raíces superficiales, en las áreas donde pudieran afectar los pavimentos, vías, estructuras de las edificaciones, etc.

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

Artículo 47: Los patios e interiores de manzanas se forestarán con árboles y arbustos así como con huertos de vegetales, siempre que no provoquen afectaciones a colindantes.



Artículo 48: La selección de los árboles, arbustos y el césped será de acuerdo al tipo de suelo, disponibilidad de agua y función de la zona de emplazamiento.

Artículo 49: En los espacios de uso público, prevalecerá el empleo de vegetación que ocupe espacios mínimos de suelo y que brinden la mayor superficie de follaje.

Artículo 50: Se deberá garantizar el adecuado drenaje del suelo con las pendientes requeridas y un apropiado sistema de riego.

Protección del Suelo en cuanto a erosión, inundación y salinización

Artículo 51: En las zonas con mayores pendientes dentro de la ciudad, las áreas verdes, tanto en las instalaciones estatales como en jardines privados, deberán incluir plantas rastreras, con el objetivo de atenuar los procesos erosivos.

Artículo 52: Restringir las superficies impermeables, evitando pavimentos innecesarios y siempre que sea posible (en aceras, senderos peatonales, patios interiores de viviendas o instalaciones estatales) colocar elementos porosos, combinar elementos prefabricados con áreas verdes o tener en cuenta otros diseños ambientales que favorezcan la infiltración de las aguas pluviales.

Artículo 53: La conformación de las secciones viales deberá permitir siempre el libre drenaje de las aguas pluviales.

Artículo 54: Será prioritario realizar acciones emergentes (a partir de un Proyecto), para eliminar las inundaciones que hoy se producen en el Reparto "Parqueo", por mal drenaje de las aguas pluviales, a causa de una mala urbanización.

Artículo 55: Será obligatorio la limpieza sistemática de la zanja de drenaje que corre por la antigua Línea a Sagua, así como mantener sus márgenes libres de desechos sólidos y construcciones ilegales, para evitar inundaciones en la zona.

Artículo 56: Se priorizarán acciones para el abasto de agua por acueducto a la zona Sur de la ciudad, pues el servicio por pipas ha traído como consecuencia la proliferación de pozos individuales, lo pudiera provocar la salinización de los recursos suelo y agua.

Requisitos esenciales del uso del suelo.

Artículo 57: Será prioritario aprovechar el potencial interno de la ciudad; siempre y cuando el uso propuesto sea compatible con la zona en cuestión.

Artículo 58: Se preservarán de la urbanización los suelos de capacidad agroproductiva I y II que bordean la ciudad, por su aptitud para la actividad agrícola.

Artículo 59: Las Categorías de uso del suelo en la ciudad pueden ser:

- a) **Preferentes:** Aquellos deseables por responder a la funcionalidad de la ciudad.
- b) **Permisibles:** Son los que se integran de manera armónica a su dinámica social y económica, fundamentalmente los relacionados con la función residencial y los servicios sociales inherentes.
- c) **Restringidos:** Indican un carácter restrictivo y de limitada proliferación.
- d) **Prohibidos:** Resultan incompatibles en el entorno y/o con la tipología de determinada edificación.

Artículo 60: En las zonas residenciales se mantendrá este uso como el preferente, permitiendo los relativos al hábitat: servicios básicos, espacios públicos y áreas verdes entre otros. Serán incompatibles las instalaciones productivas contaminantes al medio.



Artículo 61: Se admite la ubicación de industrias e instalaciones productivas y de almacenaje en la Zona Industrial definida por el PGOU de la ciudad, teniendo en cuenta que no afectan ni perjudican el bienestar de la población y el medio ambiente en general.

Artículo 62: En todo proyecto de urbanización que se elabore se reservarán espacios para la construcción de los inmuebles donde se instalarán los servicios públicos, atendiendo al coeficiente de utilización del suelo (CUS) establecido para dicha zona.

Artículo 63: Los usos temporales son los autorizados con carácter provisional, pues sin ser incompatibles, no favorecen las potencialidades previstas en los Planes de Ordenamiento de la ciudad. Generalmente se relacionan con las funciones restringidas.

Artículo 64: En las plazas, microparques, áreas deportivas y en locales con funciones comerciales, se prohíbe el cambio de uso para viviendas, siendo la Dirección Municipal de Planificación Física, la responsable de cualquier análisis casuístico.

Artículo 65: Se permite con carácter provisional, construir casetas de madera u otros materiales, para ser usadas como depósito de útiles u otros menesteres auxiliares de las obras, durante el tiempo de su ejecución, previa Autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física. Su emplazamiento será dentro del área de terreno de propiedad, ya sea la obra estatal o particular; nunca en la vía pública, acera, césped, ni pavimento; existiendo la obligación de ser demolidas o retiradas, una vez terminadas las obras a las que prestó servicio.

Normativas sobre Cementerios.

Artículo 66: La NC 93-01/85 Cementerios. Resultados Higiénicos Sanitarios, en su artículo 3 establece para los cementerios de nueva construcción:

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

Artículo 67: Dado que el cementerio de la ciudad no cumple con el radio de protección sanitaria expresado en el artículo anterior (inciso c), se establece que:

- a) No se autorizarán, nuevas construcciones u ampliaciones en la zona de protección sanitaria.
- b) No se permitirán cambios de usos, 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.
- c) Solo se permitirán acciones mínimas de mantenimiento para continuar habitando o utilizando la edificación que actualmente se localicen en esta zona.
- d) Aquellos espacios dentro de la faja de protección que por algún motivo se desocupen, seguidamente se procederá a su reforestación.

Paisaje verde urbano.

Artículo 68: En todos los casos las áreas verdes serán diseñadas de acuerdo con su función, pero siempre garantizando su contribución al paisaje urbano, aun cuando se trate de la zona de producción.

Artículo 69: En el diseño paisajístico de los accesos a la ciudad, será obligatorio incluir la vegetación como elemento imprescindible.

Artículo 70: En todos los casos la vegetación se favorecerá la formación de varios estratos en altura, colores y características del follaje; con mayor énfasis cuando se trate parques, plazas y jardines.

Artículo 71: Las áreas verdes en los espacios públicos deberán combinar especies perennifolias y que garanticen la floración durante todo el año.

Artículo 72: Se promoverá el paisaje verde urbano, para ello se incentivará el uso de plantas nativas para facilitar su crecimiento y mantenimiento. El cuidadoso diseño del paisaje urbano podrá incrementar considerablemente el confort y la calidad de vida urbana, proporcionando sombra y refugio que contrarresten los efectos del sol y la lluvia a lo largo de los recorridos peatonales.

Infraestructura

- **De la Red vial**

Artículo 73: Las vías constituyen una propiedad estatal y forman parte de todo el pueblo. Están abiertas a la circulación pública y a todas las personas naturales y jurídicas, cubanas y extranjeras con residencia permanente o temporal en el país.

Artículo 74: Las vías pueden utilizarse libremente con las solas restricciones establecidas por la Ley 109: Código de Seguridad Vial y otras normativas vigentes sobre la materia.

Artículo 75: Según Artículo 24, Sección segunda, Capítulo II, de la Ley 109: Código de Seguridad Vial, toda obra de construcción y reconstrucción vial debe incluir un estudio de impacto ambiental.

Artículo 76: Será obligatorio el uso de parterres en las prolongaciones de las vías, en aquellas zonas donde estos existan, adecuándose sus dimensiones a las particularidades de cada calle.

Artículo 77: Será obligatorio el uso de parterres en todas las vías que se proponen en las zonas de nuevo desarrollo, no solo como medio de protección de los agentes climáticos como el asoleamiento, sino también como elementos que favorecen a la no creación de barreras arquitectónicas o urbanísticas.

Artículo 78: Según el Artículo 37, Sección segunda, Capítulo IV, de la Ley 109: Código de Seguridad Vial; 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.

- **De las Vías férreas**

Artículo 79: La ciudad de Camajuaní es atravesada de Norte a Sur por un ramal del Ferrocarril Central que la comunica con Santa Clara, Caibarién y Morón. Pasan por la ciudad 2.5 Km de vía férrea. Circulan además por ella trenes de carga en tiempo de zafra.

Artículo 80: En aquellas zonas (dentro del área urbana de la ciudad), donde existan áreas libres inmediatas a la faja de propiedad de las líneas férreas, serán cubiertas por una cortina verde, como medida para atenuar la contaminación sónica que produce el paso de los trenes.

Artículo 81: Toda área de tenencia estatal ubicada inmediata a la faja de propiedad del ferrocarril (dentro del área urbana de la ciudad), que por algún motivo se libere, no se permitirá otro uso que no sea el de área verde de protección.



- **De las Redes de Acueducto, Alcantarillado y Drenaje pluvial**

Artículo 82: La ciudad de Camajuaní cuenta con un Sistema de acueducto que se abastece de aguas subterráneas, a partir de 3 fuentes (pozos): Lobatón, Corea y El Cubano.

Artículo 83: Solo existen soluciones parciales de Alcantarillado, sirviendo al 8% de la población de la ciudad, el resto utiliza como solución para evacuar sus residuales líquidos fosas individuales o colectivas.

Artículo 84: La red pluvial solo cubre una parte de la ciudad y se presenta de forma incompleta, pues la evacuación final no se controla, existiendo vertimientos considerables de residuales líquidos hacia la misma; el drenaje en el resto del asentamiento corre de forma natural o por los laterales de las vías.

Artículo 85: Dentro de las fajas de protección de las conductoras de agua y colectores de residuales son compatibles: las aceras, vías, caminos o carreteras, ferrocarril, redes técnicas y sembrados temporales o rotativos cuyas raíces o el uso de maquinarias no afecten estas redes; todos los usos no mencionados son incompatibles.

Artículo 86: Se permitirá la construcción de pozos para agua en viviendas particulares, siempre que se cumpla con la NC 93-11-86 "Fuentes de Abasto de Agua".

Artículo 87: No se permitirá la construcción de nuevas zonas de viviendas que no cuenten con soluciones colectivas de abasto de agua y tratamiento para los residuales líquidos, este último cumpliendo con los parámetros establecidos en la NC 27/1999: Vertimiento de aguas residuales a las aguas terrestres y al alcantarillado. Especificaciones.

Artículo 88: No se permitirá la construcción de edificaciones en zonas bajas, con deficiente drenaje o peligro de inundación, sin que la obra incluya el Proyecto y ejecución de un adecuado sistema de drenaje pluvial.

- **De la red eléctrica.**

Artículo 89: 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.

Artículo 90: De ser necesaria la ejecución de una inversión incompatible dentro de la faja de protección de una línea eléctrica, esta solo puede ser autorizada por la Dirección de Planificación Física, previo consentimiento de la Empresa Eléctrica.

Artículo 91: Se respetará la faja de protección de las subestaciones eléctricas, la que estará en dependencia de las fajas de protección de cada línea eléctrica de entrada y salida.

- **De las redes telefónicas.**

Artículo 92: Según lo establecido en el Artículo 8 del Decreto Ley No 177, no se permiten afectaciones a la faja de protección establecida para las líneas de comunicación aéreas, que será de 1.50m a ambos lados, medidos a partir de su eje.

Artículo 93: A partir de los tres metros de este eje se traza un plano de 45 grados con el suelo y todos aquellos árboles que crucen en este plano son considerados peligrosos para el servicio, debiendo sustituirse por otras más adecuadas. Aclarando lo anterior podemos trazar una línea



paralela al posterior a partir de 3.00m de las bases de los postes y todos los árboles deberán separarse de esta línea a una distancia igual o menor a su altura máxima.

Artículo 94: Aquellas rutas que posean árboles dentro de la faja de protección descrita en el inciso anterior, estos deberán, en el mejor de los casos ser sustituidos por otros más idóneos, de lo contrario podarlos de manera que exista una separación mínima de 2.00m entre los conductores y las ramas superiores; la poda se hará dándole al árbol una forma cónica, con el vértice hacia la parte superior de la copa.

Aprovechamiento de recursos locales y reciclaje

Artículo 95: Para reducir el efecto sobre el medio ambiente y los costos, se incentivará el reciclaje de materiales en las obras, entre otros, los materiales producto de las demoliciones

Artículo 96: Se incentivará la recolección de materiales de cualquier índole que pudieran ser reciclados. En cada zona tributaria, se proveerá un centro de recuperación de papel, vidrio, metal, plásticos y otros.

Transporte

Artículo 97: Se permitirá el uso de bicicletas, bicitaxis, motonetas, autos y camiones como medios de transporte colectivo alternativo dentro de la ciudad.

Artículo 98: Se permitirá el uso de carretones de caballos como medios de transporte colectivo alternativo, solo desde la periferia de la ciudad hacia zonas suburbanas o asentamientos cercanos; no se permite dentro de la trama urbana.

Artículo 99: No se permitirá la ubicación de otras Piqueras para carretones de caballos de carga, que no sea la autorizada actualmente por el Consejo de Administración Municipal: San José e/ Andrés Cuevas y Joaquín Paneca.

Artículo 100: La ubicación de las Piqueras para carretones de caballos, bicicletas, bicitaxis, motonetas, autos y camiones; será autorizada por la Dirección Municipal de Planificación Física, previa solicitud de la Dirección de Transporte y con la aprobación de los Órganos de Consulta pertinentes.

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

Artículo 101: Los locales destinados a uso comercial y gastronómico, especialmente en vías principales, arterias colectoras y corredores, garantizarán la visibilidad hacia el interior de los inmuebles. En horario nocturno, permanecerán convenientemente iluminados.

Artículo 102: Se adecuará la aplicación del comportamiento y la ciencia social al diseño morfológico en razón de minimizar la percepción del delito, cuyos mayores aportes son:

- a) Ventanas mirando hacia la calle, controladores espontáneos.
- b) Incrementar la transparencia hacia el espacio público desde el privado, que está delimitado por muros, verjas y separadores verdes.
- c) Adecuada iluminación.
- d) Proveer una visión directa y clara hacia los sectores peatonales.

Edificaciones sustentables

- **Elementos arquitectónicos.**



Artículo 103: Será preferente el uso de elementos arquitectónicos tales como: voladizos, aleros, salientes, persianas, pérgolas, galerías y portales entre otros, para disminuir la carga solar sobre los espacios habitables. Excepto cuando se trate de añadidos en edificaciones localizadas el Centro Histórico Urbano, frentes de calles o edificaciones aisladas con valor patrimonial.

- **Ventilación cruzada e iluminación natural.**

Artículo 104: Las nuevas edificaciones deberán presentar en cada espacio habitable una o más ventanas operables, con una superficie mínima de 1.50 m²/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 30.0 m³ y una superficie de puertas y ventanas no menor de 3.0 m² por cada treinta metros de cubicación.

Artículo 105: Para cumplir los requisitos de iluminación natural y disminuir la dependencia de sistema de iluminación artificial, en horario diurno, se tendrá en cuenta que:

- a) Las edificaciones nuevas proveerán en cada espacio habitable una o mas 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.
- b) Se prohíbe la utilización de vegetación frondosa que obstaculice la iluminación y asoleamiento en fachadas colindantes laterales y de fondo.
- c) No se permiten las superficies oscuras en fachadas colindantes laterales y del fondo, en que por razón de dichas colindancias 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.

- **Energías alternativas.**

Artículo 106: Se proporcionarán e incentivarán métodos alternativos para generar energía, con lo que se minimizará la carga sobre la infraestructura existente y la dependencia e importación de materias primas. Para esto se deberá requerir que las nuevas edificaciones autofinanciadas y rentables, independientemente de la zona en que se encuentren, sean sustentables; obteniendo energía propia con métodos sensibles al medio ambiente como la energía solar o fotovoltaica, con generadores para el consumo propio. La plusvalía de energía generada será asignada a usos representativos, recreativos, sociales y/o a la infraestructura cercana, por los organismos correspondientes y éstos determinarán las compensaciones apropiadas por concepto de ahorro para así recuperar la inversión inicial asociada con la incorporación adicional de tecnología avanzada.

- **Diseño de microclimas.**

Artículo 107: Se incentivará el diseño de microclimas, lo que se podrá logra con elementos naturales y arquitectónicos para aprovechar las brisas frescas en la disminución de la incidencia solar y las temperaturas en los espacios de patio y jardín. La importancia de las brisas predominantes, las cuales influyeron sobre la orientación de la trama original, será tomada en consideración buscando facilitar su entrada a los espacios habitables.

- **Terrazas y azoteas jardín.**

Artículo 108: Se estimulará el uso de las terrazas y azoteas jardín en áreas de mayor densidad, donde no existan jardines traseros. Deben tomarse precauciones para no violar los derechos de vecinos colindantes y ser debidamente tenidos en cuenta en el diseño estructural del edificio.

- **Huertos y agricultura urbana.**

Artículo 109: Los huertos serán restringidos a una porción de terreno en la parte trasera de las viviendas u otras edificaciones para el cultivo a pequeña escala (horticultura).



Artículo 110: Se permitirá el uso temporal para Agricultura Urbana en las áreas libres previstas por el Plan General de Ordenamiento Urbano (PGOU) para determinados usos en función de la ciudad; tanto en las declaradas Urbanizadas, como en las Urbanizables en la Temática: Clasificación del suelo, excepto en aquellas clasificadas como no edificables por estar comprendidas dentro de los radios de protección sanitaria, fajas hidrorreguladoras, etc.

Artículo 111: Para el de uso temporal planteado en el Artículo anterior, se requiere de previa Autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física, donde quedará convenido el Programa o Subprograma aprobado, las regulaciones sobre el cercado, tipologías constructivas permitidas (en caso de que requiera de facilidades temporales), así como el plazo de tiempo en que se permitirá dicho uso; el cual podrá ser prorrogable, en dependencia del horizonte temporal con que se prevé, en determinado momento, la ejecución de la Instalación planificada. En todos los casos deberán tener buena apariencia y mantenimiento.

Artículo 112: Se permitirá la entrega de tierras en Usufructo por el Decreto Ley No. 300, en aquellas áreas libres, declaradas como Urbanizables de reserva en la Clasificación del suelo; no así en los urbanizados.

Artículo 113: Para la entrega de tierras en Usufructo por la Decreto Ley No. 300 en los suelos urbanizables de reserva, se requiere de previa Autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física, donde quedará convenido el tipo de cultivo permitido (nunca cultivos permanentes), si procede o no la actividad pecuaria, las regulaciones sobre el cercado y las tipologías constructivas permitidas (en caso de que requiera de bienhechurías o facilidades temporales), así como el plazo de tiempo para el que se otorga el Usufructo; el cual podrá ser prorrogable, en dependencia del horizonte temporal con que se prevé la urbanización de la zona en cuestión.

Artículo 114: Será obligatorio que las áreas autorizadas temporalmente para la Agricultura Urbana se mantengan limpias y con una imagen adecuada a las regulaciones impuestas por la Dirección de Planificación Física, de modo que se integren al entorno construido donde se encuentren insertadas y contribuyan a la imagen de la ciudad.

Artículo 115: En aquellas áreas urbanizables, autorizadas para uso agropecuario por el Decreto Ley 300, solo se permitirán las obras mínimas necesarias para la explotación de esos suelos, dado el interés del PGOU sobre ellos, para el crecimiento urbano a mediano o largo plazo.

Artículo 116: En aquellas las zonas en que por sus características esté presente el jardín (privado, semipúblico o público), no se permitirá su uso como Huerto o para la Agricultura Urbana.

Sección Segunda: Protección y Preservación Patrimonial

Aspectos generales

Artículo 117: 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 118: Toda acción constructiva, urbanística, cambios de uso o modificación que se pretenda ejecutar sobre alguno de los bienes declarados como Monumentos Nacionales o Locales, o que se encuentren inscritos en el Registro de Bienes Culturales de Cuba, deberá contar con la Licencia de Obra otorgada por el Sistema de Planificación Física, previa aprobación y supervisión de la Comisión Nacional de Monumentos o de la Comisión Provincial, en correspondencia con el Grado de Protección otorgado.



Artículo 119: 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 grado de protección otorgado.

Artículo 120: 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 objeto de trabajos 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 121: No se permitirá instalación alguna en los sitios y construcciones registradas como Monumentos (con independencia de su categoría), 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.

Zonas de protección

Artículo 122: El Parque Leoncio Vidal y su entorno fueron declarados como Monumento Local, sin embargo no ha sido declarada su Zona de Protección.

Grados de Protección

Artículo 123: En el Decreto No.55 del 29 de noviembre de 1979 del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros, Reglamento para la Ejecución de la Ley de Monumentos Nacionales y Locales, en su Capítulo VIII de la Protección de Monumentos, Artículo 39, se definen cada uno de los Cuatro Grados de Protección a que pueden estar sujetos los correspondientes bienes patrimoniales, en calidad de primer, segundo, tercer y cuarto grado de protección respectivamente, establecidos especialmente para proteger y preservar las edificaciones según sus valores patrimoniales intrínsecos.

- **Primer Grado de Protección o Grado de Protección I:** Bienes de alto valor que deberán conservarse íntegramente, y en los cuales se autorizarán y recomendarán las actividades que, fundamentalmente, tiendan a su conservación y restauración. Las acciones constructivas sobre estos bienes deben tener el visto bueno de la Comisión Nacional de Monumentos, al cual se subordinan.
- **Segundo Grado de Protección o Grado de Protección II:** Bienes cuya conservación está subordinada a previas alteraciones parciales, o a su carácter no excepcional y que, por lo tanto, podrán sufrir modificaciones o adaptaciones controladas. Estos bienes, siempre que sus características lo permitan, deberán 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 toda la población. Las acciones constructivas sobre estos son de previa consulta con la Oficina de Patrimonio y dado el visto bueno de la Comisión Provincial de Monumentos al cual se subordinan.
- **Tercer Grado de Protección o Grado de Protección III:** Bienes de relativa significación local, o que establecen, ambientalmente, relaciones armónicas con otros de primer o segundo grado de protección y cuya conservación se subordina a alteraciones anteriores, prácticamente irreversibles. Podrán sufrir, modificaciones, adaptaciones o demoliciones parciales o totales, previa aprobación de la Oficina de Monumentos.

- **Cuarto Grado de Protección o Grado de Protección IV:** Bienes cuya conservación no es deseable, debido a que establecen, ambientalmente, relaciones inarmónicas con los clasificados en primer y segundo grados de protección. Podrán ser adaptados, modificados o incluso demolidos, aunque deberá controlarse su uso o el proyecto de nueva construcción que allí se efectúe, de modo que no afecte ni el aspecto, ni la integridad de los bienes del Primer y Segundo Grados ambientalmente vinculados a ellos. Para cualquier acción a desarrollar sobre estos, se debe consultar a la Oficina de Patrimonio.

Artículo 124: Las edificaciones que no ostentan Grado de Protección (en dependencia de su localización y estado técnico-constructivo), constituyen junto con los solares yermos, el principal potencial de transformación de la ciudad, por lo que según sea el caso y se decida, podrán ser objeto de acciones de todo tipo.

Categorías del Patrimonio

Artículo 125: En el Registro de Bienes Culturales de Cuba, se inscriben todos aquellos bienes que por su especial relevancia en relación con la arqueología, la prehistoria, la historia, la literatura, la educación, el arte, la ciencia y la cultura en general, integran el Patrimonio Cultural de la Nación; y en él se establecen además los medios idóneos para su protección.

Artículo 126: Aquellos bienes que, por su carácter excepcional, merezcan ser conservados, pueden ser declarados como Monumentos, condición que le otorga la máxima protección; en dependencia de su significación estos pueden ser de categoría Nacional, Local o Zona de Protección y, una vez declarados, deben ser inscriptos en el Registro de los Monumentos Nacionales o Locales.

Artículo 127: Siendo el Parque Leoncio Vidal Caro y su entorno el único bien de la ciudad de Camajuaní, declarado como Monumento, este caso de categoría Local (Ver Anexo No. 4), sus regulaciones específicas coinciden con las establecidas en el Capítulo No. 4, para la Zona de Regulación denominada en este documento como de Alto Valor.

Conjuntos sujetos a protección

Artículo 128: Los bienes que aun inscriptos en el Registro de Bienes Culturales de Cuba, no reúnan los requerimientos para ser declarados como Monumentos, serán controlados por la Comisión Provincial de Monumentos, a partir de los lineamientos técnicos establecidos por el Ministerio de Cultura. Se reconocen en la ciudad de Camajuaní 86 bienes con este status, entre ellos: unidades edificatorias dispersas en la trama urbana; tramos de calles como el Boulevard y otros; localizados su mayoría dentro de la zona de alto valor (46), que están por tanto en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales, (Ver Anexo No. 5).

Frentes de calle de valor

Artículo 129: Se consideran frentes de calle 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 130: Se reconocen como frentes de calle de valor en la ciudad de Camajuaní, los siguientes:

Dentro del Centro Histórico Urbano:

1. Joaquín Paneca e/ Independencia y Leoncio Vidal.
2. Independencia e/ Andrés Cuevas y General Naya.

Fuera del Centro Histórico Urbano:

3. Hermanos Cárdenas e/ Leoncio Vidal y Camilo Cienfuegos.

Centros de barrios

Artículo 131: Los Puntos Focales de Barrios se corresponden con los lugares de atracción pública, cuya ubicación responde desde sus raíces históricas, a la conveniencia y comodidad del usuario peatonal, determinando así la zona ideal para la localización de equipamientos y servicios para el vecindario que habita en tal entorno. Se consideran como tal en la ciudad de Camajuani:

1. Demetrio Brito e/ Marino Cabrera y Línea de Sagua.
2. Raúl Lara e/ Agramonte y Céspedes.
3. Martí e/ Línea de Sagua y Dagoberto Cubela.

Sección Tercera: Usos de Suelo

Artículo 132: La función del uso de suelo es precisamente la de adecuar su uso a los requerimientos de su mejor aprovechamiento como un recurso natural finito, así como a la adecuada localización de las actividades económicas y sociales, teniendo en cuenta sus implicaciones ambientales y la mitigación de los efectos de los desastres naturales y tecnológicos.

Artículo 133: La propuesta de uso de suelo es única y exclusivamente responsabilidad de la Dirección Municipal de Planificación Física. Solo ella puede autorizar los cambios de uso, así como los nuevos usos a insertar en el territorio.

Artículo 134: Se respetará el uso propuesto por los Instrumentos de Planeamiento para las parcelas libres existentes, las que se obtengan a partir de derrumbes o demoliciones serán reservadas en función del uso predominante en la zona donde estas se ubiquen.

Artículo 135: Los usos de suelo presentes en la ciudad y sus categorías de uso son los siguientes:

Uso de Suelo.	Preferente.	Permisible.	Restringido.	Prohibido.
Residencial.	X			
Alojamiento.		X		
Administración.		X		
Comercio.		X		
Gastronomía.		X		
Salud.		X		
Educación.		X		
Deporte.		X		
Recreación.		X		
Cultura.		X		
Religioso.		X		
Servicios Básicos.		X		
Almacenes.			X	
Talleres.			X	
Agricultura Urbana.		X		
Producción.			X	
Militar-Orden Interior.		X		
Agropecuario.			X	
Parqueo.		X		
Especiales (Pirotecnia).				X



Sección Cuarta: Estructura Urbana

Sobre la estructura de la manzana

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

Artículo 136: En el Centro Histórico y la Zona Residencial Intermedia que lo rodea; las manzanas son cerradas, de forma ortogonal, generalmente cuadradas, de aproximadamente 90.0 x 90.0 metros, conformando una retícula en forma de damero; con predominio de edificaciones medianeras, la línea de fabricación inmediata a la acera y amplias secciones viales.

Hacia la periferia se rompe esta trama, apareciendo manzanas de formas y dimensiones variables, interrumpiéndose en muchos casos la prolongación de las calles que vienen de las zonas centrales; las edificaciones son aisladas de 1 y 2 niveles, la tipología arquitectónica predominante es la doméstica, con uso de jardines y portal al frente, parcelas amplias y áreas verdes alrededor; no obstante constituyen zonas de incompleta urbanización, factibles de regularizar.

Específicamente hacia la periferia Este existe una pequeña zona donde además de romper la retícula tradicional aparece la Tipología Urbanística 2, conformada por manzanas irregulares abiertas, con predominio de la arquitectura doméstica, rodeada de amplios espacios abiertos, pero con incompleta urbanización; la Tipología Arquitectónica predominante es la Doméstica, representada por edificios multifamiliares ejecutados en el período revolucionario.

Además existen hacia la periferia, dos zonas de viviendas desarrolladas de forma espontánea, que se corresponden con la Tipología Urbanística 5 y la Arquitectónica Doméstica, conformada por edificaciones comunes o individuales, pero con predominio de las tipologías constructivas IV y V, con un trazado vial incipiente factible de regularizar, caracterizado por manzanas y parcelas irregulares de dimensiones variables, con déficit o mal estado de las redes técnicas; correspondiéndose en este caso con barrios precarios.

Al Noroeste se localiza la Zona propuesta por el Plan General para la ubicación de instalaciones productivas, talleres y almacenes, la que por su Tipología Arquitectónica (Industrial), necesariamente rompe con la trama tradicional de la ciudad.

Artículo 137: Se respetará de forma obligatoria estructura tradicional de las manzanas (dimensiones y forma) predominante en la ciudad, la cual se extiende hasta ocupar el 39.0 % de su territorio, abarcando el Centro Histórico la zona Residencial Intermedio.

Artículo 138: Para las nuevas urbanizaciones la estructura urbana será concebida desde un proyecto integral, respetando los lineamientos establecidos en los estudios de Plan Parcial que realicen por los especialistas de la Dirección Municipal de Planificación Física, para permitir el crecimiento progresivo a través de la disposición de áreas de reserva para servicios. En el caso de los servicios básicos se desarrollarán desde la primera etapa.

Artículo 139: En las nuevas urbanizaciones:

- a) Se garantizará una buena conectividad con el centro de servicios y el resto de las principales zonas funcionales de la ciudad, fundamentalmente a partir de la prolongación de las vías principales que llegan al entorno inmediato de la zona a desarrollar; manteniendo sus secciones transversales.



- b) Se utilizarán tipologías de manzanas variables, en dependencia del proyecto urbano realizado y según lo establecido por los instrumentos de planeamiento superior. Se utilizarán las proporciones que respondan mejor a los intereses del proyecto, que resulten más económicas, y siempre que sea posible que aprovechen y se adapten a los accidentes geográficos y otras condiciones existentes.
- c) Las parcelas de esquina se reservarán fundamentalmente para el uso no residencial, y pueden tener dimensiones superiores a las del resto de la manzana para facilitar la localización de todo tipo de servicios urbanos.
- d) Se permitirá unir o combinar parcelas, en dependencia de los intereses inversionistas, y si los estudios urbanos así lo establecen.

- **Coefficientes de Ocupación del Suelo (COS) y de Utilización (CUS) de la manzana.**

Artículo 140: El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) promedio de la manzana será de 0.45 y el de Utilización (CUS) de 1.3.

- **Dimensiones y características de las áreas libres interiores por manzanas.**

Artículo 141: Se respetarán las amplias áreas libres existentes en el interior de las manzanas, sobre todo en la trama tradicional, las cuales están ocupadas fundamentalmente por áreas verdes de tenencia privada, que contribuyen a la calidad del medio ambiente en el asentamiento. No se permiten nuevas construcciones en el interior de las manzanas.

Artículo 142: La superficie descubierta de la manzana incluye el área de jardín frontal, así como los pasillos laterales y de fondo, presente en la ciudad hacia las zonas periféricas. Se respetará básicamente el régimen de parcelación predominante y se considerará lo siguiente:

- a) En los casos de edificaciones multifamiliares tipo bloque, los espacios yermos existentes entre estas, deberán ocuparse en su totalidad por parques, plazas u otra solución que garantice la atención sobre dichas áreas de manera tributaria a cada edificación.
- b) Cuando las redes técnicas, cisternas u otro tipo de equipamiento se encuentren situadas en esas áreas, existirán hacia estas instalaciones espacios de uso común que permitan la accesibilidad requerida.

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

Artículo 143: Predominan las parcelas de forma Ortogonal, regulares e irregulares.

Artículo 144: El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) en la parcela oscilará será de 0.42.

Sobre la disposición de la edificación en la parcela

- **Coefficiente de ocupación (COS) y de utilización (CUS) de la parcela.**

Artículo 145: El COS en la parcela será de 0.42.

Artículo 146: El CUS en la parcela será de 1.2.

- **Tamaños máximos y mínimos y forma de las parcelas.**

Artículo 147: El tamaño máximo de las parcelas a entregar en lo adelante, en las zonas urbanizables será de 10.0 x 15.0 metros (150.0 m²) y el mínimo de 8.0 x 10.0 metros (80.0 m²).

Artículo 148: El tamaño máximo o mínimo de las parcelas a entregar en lo adelante, en las zonas urbanizadas, estará en dependencia de lo predominante en cada zona de regulación.

Artículo 149: Si al realizar una parcelación, tanto en las zonas urbanizadas como las urbanizables, partiendo de las dimensiones máximas o mínimas establecidas en el Artículo 147, quedara un área



residual; se analizará casuísticamente si la misma es factible para la ubicación de algún servicio que requiera de poca área, o para un espacio de uso social. De no ser posible, se le otorgará a la parcela a entregar; se distribuirá entre las nuevas parcelas o se le adicionará a la colindante, si se subdividiera en más una parcela; con el objetivo de garantizar una adecuada atención a dicha área, y evitar así la proliferación de microvertederos y por consiguiente de vectores y roedores, además de la afectación que ello provocaría a la imagen urbana.

Artículo 150: En las zonas de nuevo desarrollo, se admitirán parcelas irregulares de dimensiones y formas variables, en correspondencia con la forma de la manzana y la forma de asociación de las edificaciones; sin sobrepasar las dimensiones máximas establecidas en el Artículo 147, excepto cuando coincida con lo establecido en el Artículo anterior.

- **Dimensionamiento y características del espacio libre interior de la parcela.**

Artículo 151: En las zonas donde predomine la medianería, las edificaciones ocuparán todo el ancho de la parcela (variable según la estructura y dimensión de la manzana), para mantener dicha condición.

Artículo 152: En caso de que por alguna razón no se pueda o el propietario no desee mantener la medianería, la situación será analizada casuísticamente por la Dirección Municipal de Planificación Física, la que determinará si procede o no y establecerá:

- a) Que es obligatorio mantener la expresión de medianería en fachada.
- b) Si se ejecutará una pared contigua o si es posible dejar pasillo lateral.
- c) Ancho del pasillo en caso de que este proceda.
- d) Solución de drenaje del agua pluvial.
- e) Posibilidad de abrir puertas y ventanas hacia dicho pasillo, sus dimensiones, altura del antepecho y la ubicación de las mismas.

Artículo 153: Donde la tipología urbanística lo permita, la vivienda podrá contar con pasillos laterales, sin que ello vaya en detrimento del ancho mínimo de fachada.

Artículo 154: El espacio libre interior de las parcelas, es variable en la ciudad, por lo que será especificado en cada una de las Zonas de Regulación.

- **Profundidad edificable.**

Artículo 155: La profundidad edificable, es variable en la ciudad, por lo que será especificado en cada una de las Zonas de Regulación.

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

Artículo 156: La cota de nivelación de las edificaciones será como mínimo de 0.15-0.25 metros por encima de la rasante de la vía.

Sobre la alineación de las edificaciones

- **Primera y segunda línea de fachada.**

Artículo 157: Se considera como primera línea de fachada, la definida por la primera línea de construcción de una edificación por su fachada principal, la cual puede o no estar inmediata a la vía, en dependencia de la zona en que esta se ubique.

Artículo 158: Se considera como la segunda línea de fachada, la definida por el paramento exterior del muro de la segunda crujía (donde esta exista), es decir en el caso de las edificaciones que posean portal, sea corrido o no.

Artículo 159: Para cualquier tipo de intervención, ya sea a escala urbana, arquitectónica o constructiva, se respetarán la primera y segunda línea de fachada (donde exista esta última) predominantes en cada cuadra o Zona de Regulación.

Artículo 160: Una vez aprobado el proyecto de alineación de una calle o plaza, todas sus edificaciones quedan obligadas a ir entrando en la línea de aquella, independientemente de la acción constructiva que su propietario solicite realizar.

Artículo 161: En caso de que el propietario alineado para una vivienda viole los límites establecidos, la Dirección Municipal de Planificación Física decidirá si le otorga el terreno adicional mediante el cobro del derecho perpetuo de superficie, en dependencia si existe o no interés estatal sobre el mismo y si este no rompe con la alineación frontal.

Artículo 162: Si la alineación que se otorga a un propietario por la autoridad competente le obliga a retroceder su construcción, ya sea porque él haga la demolición de la edificación, por habersele obligado a ello a causa del mal estado de la misma o por la violación de la Licencia de Construcción, no tendrá derecho a indemnización más que por el valor del terreno dejado para la regularización de la línea de construcción, siempre que se compruebe la condición de propietario del terreno que ocupa.

- **Franja de jardín.**

Artículo 163: Será obligatorio el uso de la franja de jardín frontal en las zonas donde este predomine, con una profundidad medida desde la primera línea de fachada hasta el límite de propiedad, adecuándose en cada caso a las condicionales específicas de cada calle en cuanto a la alineación y retranqueo.

Artículo 164: Se permite que el área de jardín pueda ser aprovechada para sótanos, abarcando desde la línea de propiedad al frente y los linderos laterales de la parcela, con una profundidad tal, que la parte superior de la cubierta del sótano no sobrepase la rasante de la acera; pues dicha cubierta que es el piso del jardín, será habilitado para este fin, de acuerdo a lo regulado.

Artículo 165: Será obligatorio el uso de la franja de jardín frontal en las nuevas urbanizaciones, con una profundidad de 3.0 metros, medido el límite de propiedad de la parcela hasta la primera línea de fachada.

Artículo 166: Se permite la construcción de cercas como elemento delimitador del área de jardín, la altura y características de estas se regularan en el Acápite: Tipos y elementos de fachada.

Artículo 167: En la franja de jardín sólo se permite la siembra de vegetación hasta alcanzar una altura máxima de 1.20 metros, otras de características poco frondosas que permitan la circulación del aire o aquellas que sean esbeltas con predominio del tronco; en todos los casos consultar con Comunales para no afectar aceras o vías.

- **Franja de portal.**

Artículo 168: Será obligatorio respetar la franja de portal en las zonas donde este predomine, adecuándose en cada caso a las condicionales específicas de cada calle o zona, en cuanto a: alineación, retranqueo y tipo (portal corrido o medio portal); tanto para nuevas inserciones como para cualquier tipo de intervención sobre edificaciones existentes.

Artículo 169: Cuando en una calle o zona predomine la condicional de portal corrido, y por alguna razón este no quiera ser construido, la línea de fachada de la edificación deberá retirarse dejando

libre la faja de portal, respetando la dimensión del retranqueo predominante, es decir manteniendo la segunda línea de fachada.

Artículo 170: Cuando en una calle o zona predomine la condicional de medio portal, y por alguna razón este no quiera ser construido, deberá quedar libre el área correspondiente al medio portal, retirando en esa parte la línea de fachada, respetando la dimensión del retranqueo predominante, es decir manteniendo la segunda línea de fachada.

Artículo 171: En las calles o zonas donde predomine el portal corrido, no se permitirán ampliaciones hacia este o parte del mismo.

Artículo 172: En las calles o zonas donde predomine el medio portal, no se permitirán ampliaciones hacia el mismo.

Artículo 173: En caso de ampliaciones en segundas o terceras plantas, se respetará íntegramente la faja de portal. En caso de que por algún motivo este no quiera o no se desee construir, el área quedará libre de construcción alguna, salvo su delimitación con rejas u otros elementos que permitan transparencia, y a una altura no mayor de 1.20 metros, previa aprobación de las autoridades competentes; pudiendo ser utilizada como terraza al aire libre.

Artículo 174: La delimitación de los portales de uso público será analizada casuísticamente por las autoridades competentes, en dependencia de la zona en que se ubique y el uso de la edificación; lo cual será especificado en cada una de las Zonas de Regulación donde exista esta condicional

Artículo 175: Los elementos estructurales y decorativos del portal estarán condicionados a las regulaciones específicas de cada una de las Zonas de Regulación.

- **Pasillos laterales y de fondo.**

Artículo 176: El ancho de los pasillos laterales y de fondo, ya sean sanitarios, de acceso o servidumbres de paso, vistas o luces o propios del inmueble, se tomará siempre desde el borde más saliente del paramento correspondiente hasta el límite de propiedad. Cuando el límite de propiedad lo constituya un muro medianero, la distancia se medirá hasta el eje de dicho muro.

Artículo 177: De no existir físicamente la separación o límite de propiedad entre dos edificaciones, así como tampoco haya título de propiedad y otros documentos legales que demuestren la dimensión de terreno que corresponde a cada edificación, será competencia de la Dirección Municipal de Planificación Física definir dichos límites de propiedad.

Artículo 178: En las nuevas inserciones dentro de las áreas urbanizadas, o en caso de algún otro tipo de intervención, se autorizarán pasillos laterales solamente si en la cuadra o zona predomina esta condicional urbanística y su dimensión nunca será inferior a 0.75 metros. Solo en el caso de ser servidumbres sanitarias, de vistas o luces, su dimensión puede ser inferior a 0.75 metros.

Artículo 179: En caso de divisiones de edificaciones que necesariamente requieran de una servidumbre de paso o acceso independiente hacia el interior de la manzana este tendrá un ancho mínimo de 1.10 metros.

Artículo 180: Se prohíbe el techado parcial o total de pasillos laterales y de fondo.

Artículo 181: En los pasillos laterales y de fondo se prohíbe la colocación de elementos tales como: lavaderos, vertederos tanques para agua, soportes para tanques, escaleras, clóset, u otras construcciones, que disminuyan las dimensiones mínimas establecidas. Para poder ubicar estos elementos, deben cumplirse las siguientes condicionales:



- a) Que la dimensión del pasillo lateral o de fondo sea tal que una vez colocado alguno de estos elementos o construido en él, que expedita desde su orden más saliente hasta el límite de propiedad, una franja mínima de pasillo, igual al establecido para cada caso en los Artículos 178 y 179.
- b) Que no se produzcan con esto afectaciones al ornato.

Artículo 182: En los pasillos laterales y de fondo:

- a) Cuando sean de tierra y sobrepasen las dimensiones mínimas establecidas, se permitirá el uso de vegetación adecuada.
- b) Cuando estén pavimentados, su superficie no será resbaladiza, el agua puede correr libremente por el mismo, o soterradamente, pudiendo descargar a la cuneta o a la red de drenaje existente, cruzando bajo la acera y saliendo a través del contén. La superficie pavimentada no sobrepasará el 50.0 % del total.
- c) Ya sean sanitarios, de acceso o pasos de servidumbre; se ubicarán soterradamente las instalaciones de las edificaciones, tanto hidráulicas como sanitarias y pluviales; lo cual deberá tenerse en cuenta para su dimensionamiento, ampliaciones, así como trabajos permisibles a realizar en los mismos.
- d) No se podrá acopiar en ellos materiales, equipos o cualquier objeto que impidan el libre tránsito o que reduzcan la calidad del medio ambiente.

Artículo 183: Se permitirá la colocación de ventanas en las paredes laterales o de fondo, siempre que respete el ancho mínimo de pasillos dados en el Artículo 178, y que estas no coincidan en línea recta.

- **Retranqueos.**

Artículo 184: Se permitirá el retiro de la línea de fachada de al menos una crujía, partir del segundo nivel.

Artículo 185: Se permitirá el retiro de la línea de fachada o construcción, de al menos una crujía; tanto en la planta baja como en niveles superiores, sobre la alineación oficial establecida, acorde con lo regulado en cada caso; ya sea para garantizar el cumplimiento de lo establecido para las alineaciones como para los porcentos de superficie descubierta.

Sobre la infraestructura vial

- **De la red vial automotora.**

Artículo 186: A los efectos de la Ley 109: Código de Seguridad Vial y otras normativas vigentes sobre la materia; se entiende por vías: la Autopista Nacional, las carreteras, los caminos, las calles, etc. Se clasifican atendiendo a su subordinación y por el interés económico y social que revisten:

- a) Urbanas: cuando están ubicadas en zonas urbanizadas.
- b) Rurales: cuando están ubicadas fuera de las zonas urbanizadas.
- c) Por su interés económico y social: son vías nacionales, provinciales, municipales y de interés específico.

Artículo 187: Las urbanas se clasifican atendiendo a sus funciones según la (NC 53-80/87) estableciendo 5 categorías:

- a) Vía expresa: con una faja de rodamiento de 25m.
- b) Arteria principal: con una faja de rodamiento no menos de 17m.
- c) Calles arteriales menores: con una faja de rodamiento no menor de 14m.

- d) Calles colectoras: con una faja de rodamiento entre 7 y 14m.
- e) Calles locales: con una faja de rodamiento entre 4.50 y 7m.

Artículo 188: Camajuani cuenta con 31.9 Km de vías urbanas, integradas por la calle Independencia y Ave. 26 de Julio dentro de la clasificación de calle arterial menor o de categoría III y por su interés económico social una vía de carácter nacional y el resto lo constituyen calles colectoras o de categoría IV.

Artículo 189: Cualquier acción constructiva en la red vial se ajustará a lo establecido en la Ley 109: Código de Seguridad Vial.

Artículo 190: Las vías no pueden ensancharse, abrirse o modificarse incluyendo aceras y plazas, sin la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física la que realizará las consultas necesarias a los organismos pertinentes.

Artículo 191: Los proyectos de peatonalización de calles deberán contar con la aprobación de las autoridades competentes.

Artículo 192: Cualquier modificación en el Centro Histórico de calles, aceras o plazas deberá contar con la aprobación de la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 193: Según los Artículos 14 y 15, Sección segunda, Capítulo II, de la Ley 109: Código de Seguridad Vial; para limitar la circulación por las vías, se debe contar con la aprobación de la autoridad administrativa de las mismas, de conjunto con los Ministerios del Interior y del Transporte.

Artículo 194: Se respetará el ancho de acera y de Calzada en cada una de las calles existentes, incluso en su prolongación.

Artículo 195: Las dimensiones de las aceras estarán en dependencia de los flujos peatonales y la Tipología Urbanística de la zona, estableciéndose como ancho mínimo 1.20m.

Artículo 196: Según el Artículo 32, Capítulo IV, de la Ley 109: Código de Seguridad Vial; 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.

Artículo 197: Según el Artículo 35, Capítulo IV, de la Ley 109: Código de Seguridad Vial; en las vías urbanas se establece una zona de servidumbre para la instalación de las redes técnicas, dentro de la faja de emplazamiento de la vía.

Artículo 198: Según el Artículo 30, Capítulo III, de la Ley 109: Código de Seguridad Vial; para realizar obras de reparación total o parcial en la vía, instalaciones, reparaciones y mantenimientos de redes técnicas u otros que la afecten se requiere previamente:

- a) Obtener de la autoridad competente la Licencia de Obra.
- b) Obtener el permiso o autorización del cierre total o parcial, del órgano encargado de la seguridad del tránsito.
- c) Situar las señales y adoptar medidas de protección correspondiente.

Artículo 199: 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 200: Según el Artículo 43, Capítulo V, de la Ley 109: Código de Seguridad Vial, con el fin de proteger la vía queda prohibido:



- 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 haya sido colocado con un fin determinado.
- e) Conducir animales a pastar o brevar 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) instalar 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.

Artículo 201: El cierre de una calle solo puede autorizarse por la DMPF, por motivos de interés general o de la Policía Nacional Revolucionaria.

Artículo 202: Queda prohibida toda acción constructiva sobre las cunetas, vías, aceras, y plazas sin previa autorización de la DMPF, bajo las penas establecidas en la legislación referidas las contravenciones.

- **De las vías férreas.**

Artículo 203: Según la Resolución 280/97: Vías Férreas, solo se permite la construcción, ampliación y reparación de las vías por los organismos que rigen dichas acciones.

Artículo 204: Según la Resolución 93/98, se respetará la faja de derecho de vía (o faja de propiedad) definido a una distancia de 15.0 mts a cada lado de la vía férrea, contados a partir de su eje o a partir de los ejes de las dos vías extremas si se tratara de dos o más vías férreas contiguas.

Artículo 205: No se permitirá la construcción de viviendas ni la adaptación de locales a este uso dentro de la faja de propiedad de la vía férrea.

Artículo 206: Para el caso en que existan edificaciones que por su ubicación no cumplan con la condición anterior, se permitirá todo tipo de acciones, según las características del sector a que pertenezcan, exceptuando las nuevas construcciones.

Artículo 207: La construcción de cualquier obra que pueda afectar indirectamente la vía férrea o la faja de derecho de vía, requiere ser coordinado con el propietario de dicha vía, para su evaluación, de acuerdo a lo establecido en la Resolución 93/98.

Artículo 208: Son usos compatibles con las vías férreas y su faja de derecho de vía, el cruce de caminos, calles o carreteras, y tendidos eléctricos, obras subterráneas como redes de acueducto, telefonía, etc., así como la siembra, siempre y cuando sea autorizado por las entidades titulares de las vías férreas.

Artículo 209: Son incompatibles los demás usos no mencionados en el artículo anterior.

• **De las Redes de Acueducto, Alcantarillado y Drenaje pluvial**

Artículo 210: La ciudad de Camajuani cuenta con un Sistema de acueducto que se abastece de aguas subterráneas, a partir de 3 fuentes (pozos): Lobatón, Corea y El Cubano.

Artículo 211: Solo existen soluciones parciales de Alcantarillado, sirviendo al 8% de la población de la ciudad, el resto utiliza como solución para evacuar sus residuales líquidos fosas individuales o colectivas.

Artículo 212: La red pluvial solo cubre una parte de la ciudad y se presenta de forma incompleta, pues la evacuación final no se controla, existiendo vertimientos considerables de residuales líquidos hacia la misma; el drenaje en el resto del asentamiento corre de forma natural o por los laterales de las vías.

Artículo 213: Se permitirán acciones de mantenimiento, reparación y/o sustitución de tramos de tuberías, válvulas y otros accesorios en las redes existentes, la Dirección Municipal de Acueducto y Alcantarillado (DMAA) está en la obligación de resarcir los daños que puedan ocasionar dichas acciones.

Artículo 214: Tanto para las conductoras de agua, como para los colectores de residuales; se establece una faja de protección de 2.0 mts. a cada lado del borde exterior de las mismas.

Artículo 215: Según lo establecido en la NC 53-1: Acueducto. Especificaciones de proyecto, se respetarán las siguientes distancias horizontales entre las conductoras y otras obras:

- 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.....3 m.
- f) Hasta tuberías de alcantarillado, petróleo y gas.....2 m.
- g) Hasta los troncos de árboles.....3 m.

Artículo 216: Según establece la NC 53/121, en los casos de cruces de las conductoras de abasto de agua con las tuberías de alcantarillado, la tubería de agua potable pasará por encima, a una distancia vertical mínima de 40.0 cm 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.

Artículo 217: Los cruces de las conductoras con las carreteras, líneas de ferrocarril, ríos, arroyos y otros, se realizarán con un ángulo de 90° aproximadamente.

Artículo 218: La red de acueducto se colocará a un lateral de la vía, contraria al tendido eléctrico y a una separación de 1.20m del borde exterior de la acera.

Artículo 219: Para abrir pozos de agua limpia o sucia, construir cloacas subterráneas, caño y albañal, y en general rebajar el nivel del terreno de una edificación junto a la vía pública, pared o terreno medianero, se requiere de Licencia o Autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 220: La distancia mínima entre los conductos de alcantarillado y otras redes técnicas se ajustará a lo establecido en la RP 1087:

- 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 electro-conductores de alta tensión.
- g) 4.00m al eje de la vía férrea o paso a nivel.

Artículo 221: En las zonas ya edificadas, donde no se pueda cumplir con el distanciamiento establecido por Norma, según aparece en el artículo anterior, este será convenido con los Organismos pertinentes, a través de la correspondiente Autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.

• **De la red eléctrica**

Artículo 222: Se permite la construcción, reconstrucción, reparación, mantenimiento y erradicación de las redes eléctricas, únicamente por la entidad que rige las mismas, con previa autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 223: Se respetará la franja de seguridad establecida para las líneas eléctricas, de acuerdo a su voltaje de transmisión; definido en el Decreto 3678/ julio del 72. Distancias horizontales:

- a) Líneas hasta 15kv..... 5m a cada lado del eje de la línea.
- b) Líneas de 33kv..... 7.5m a cada lado del eje de la línea.
- c) Líneas de 110kv..... 5m a cada lado del eje de la línea.
- d) Líneas 220 kv..... 20 m a cada lado del eje de la línea.

Artículo 224: En zonas ya edificadas, donde no sea posible cumplir con las dimensiones de separación dadas en los artículos anteriores, esta será convenida únicamente con la Empresa Eléctrica, a través de la Autorización que será emitida por la Dirección de Planificación Física.

Artículo 225: Según NC 94-04 Dentro de la faja de protección de las líneas eléctricas, son usos compatibles: la siembra de pastos, cultivos rotativos y frutos menores, así como el cruce de caminos, calles, carreteras y líneas férreas.

Artículo 226: 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 con: Ferrocarriles, caminos, carreteras y campo traviesa.

Tipo de línea.	Voltaje. (Kv)	FFCC	Cruzamientos. Caminos y Carreteras	a Campo traviesa.
Viento, cable mensajero, teléfono, neutro y cable con cubierta metálica.	-	7.50	5.50	
Conductores Aéreos	0.0 - 5.0	7.5	6.00	
" "	5 -15.0	7.50	6.0	5.50
" "	15.0 - 50.0 kv	7.50	6.50	6.0
" "	110	7.50	7.00	6.50
" "	220	8.50	8.00	7.50
" "	500			

Artículo 227: Las alturas establecidas en el Artículo anterior, serán mínimas en temperatura ambiente de 50 °C para cruces de carreteras, a lo largo de calles y a campo traviesa y temperatura de 70 °C para cruces de ferrocarril.

Artículo 228: Obligatorio el cercado perimetral de todas las Subestaciones eléctricas y Bancos de transformadores, separadas a una distancia mínima de 5 m.

Artículo 229: En caso de existir instalaciones eléctricas soterradas estas se situarán por encima de las instalaciones hidráulicas y sanitarias.

Artículo 230: Se permite la sustitución de las instalaciones eléctricas aéreas, por otras soluciones que contribuyan al mejoramiento de la imagen urbana.

Artículo 231: Según el artículo 14 del Decreto 177, no se permite el uso conjunto de estructuras que soportan las líneas eléctricas aéreas que operen a 13.2 Kv, con cualquier equipo o cable de las redes de comunicaciones. De ser necesario que ambas redes se emplacen sobre la misma estructura portante, las líneas eléctricas aéreas se ubicarán por encima de las de comunicaciones.

Artículo 232: En caso de ser soterradas, las líneas eléctricas se ubicaran por debajo de las de comunicaciones.

Artículo 233: En ambos casos se respetarán las distancias mínimas verticales de separación entre las líneas eléctricas y de comunicaciones.

Condiciones.	Separación mínima vertical (m).		
	0 -1 Kv	13.8 Kv	34.5 Kv
Conductores desnudos de la línea eléctrica	1.0	-	-
Conductores con forros de la línea eléctrica	0.6	-	-
Líneas aéreas en estructura de madera, metálica u hormigón protegidas contra rayos, y de madera sin protección contra rayos	-	1.5	2.0

Artículo 234: Las distancias verticales se determinan para la flecha a 50 °C.

Artículo 235: Se prohíbe el uso de iluminación pública que provoque deslumbramiento o contaminación luminosa.

Artículo 236: 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 siguientes distancias mínimas a las edificaciones:

Descripción.	Distancias mínimas (m).	
	Hasta 1.8 kv	34.5 kv
Distancia horizontal desde el conductor más cercano hasta la pared de la edificación	2.44	3.00
Distancia horizontal desde el conductor más cercano a balcones	2.44	3.00
Distancia horizontal desde el eje del poste a la pared más cercana de la edificación	3.70	4.40
Distancia horizontal desde el eje del poste al punto más cercano del balcón	1.80	2.25
Distancia vertical desde el conductor más cercano a balcones,	2.44	3.00

por encima o por debajo de estos.

Artículo 237: La transmisión de energía eléctrica en la República de Cuba es un servicio público necesario para el suministro de energía eléctrica a los clientes de electricidad. El Estado se reserva la titularidad del servicio público de transmisión de energía eléctrica, que ejercerá directamente o mediante concesión administrativa otorgada a entidades estatales.

• **De las redes de Comunicaciones.**

Artículo 238: La ciudad de Camajuaní cuenta con una central telefónica URA (Unidad Remota Analógica) de 2480 líneas de fabricación ALCATEL, Francesa la cual desplazó la antigua tecnología Alemana ATZ 65.1, con capacidad de 1000 líneas.

Artículo 239: Las redes telefónicas se permitirán aéreas o soterradas, según proyecto avalado y aprobado por especialistas de las entidades competentes y nunca se colocan frente o adosadas a las fachadas de edificaciones declaradas Monumentos o de valor patrimonial.

Artículo 240: Se permite la construcción, reconstrucción, reparación, mantenimiento y erradicación de las redes telefónicas, únicamente por la entidad que rige las mismas, previa Autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 241: La línea de propiedad del poste como mínimo es de 0.50m.

Artículo 242: La distancia mínima permisible entre el lado interno del contén de las aceras y el lado más próximo del poste es de 0.25m.

Artículo 243: En zonas ya edificadas, donde no sea posible cumplir con las dimensiones de separación dadas en los artículos anteriores, esta será convenida únicamente con la Empresa de Comunicaciones, a través de la Autorización que será emitida por la Dirección de Planificación Física.

Artículo 244 Según lo establecido en el Artículo 8 del Decreto Ley No 177, en cualquier vía y siempre que sea posible, el trazado de la línea telefónica debe ocupar el lado opuesto al trazado de la línea eléctrica.

Artículo 245: 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 246: 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 247: En los cruces con las redes de acueducto y alcantarillado, las líneas de comunicación soterradas y/ o enterradas se ubicaran por encima, cumpliendo con la separación establecida por las Normas técnicas.

Artículo 248: No se colocarán frente o adosadas a las fachadas de edificaciones declaradas monumentos o de valor histórico soportes, o similares para la sujeción de redes técnicas expuestas.

Artículo 249: Las entidades que después de ser autorizadas por la Dirección de Planificación Física, ejecuten labores de construcción o modificación de las líneas aéreas, soterradas o enterradas de comunicaciones y eléctricas estarán obligadas, al terminarlas, a informar a dicha Dirección para que



esta pueda tener debidamente actualizados los planos expresivos de las trazas de las líneas. Sin este requisito no se expedirán las Certificaciones previstas para su utilización. (Artículo No. 3 del Decreto Ley No. 177).

Artículo 250: Al proyectarse las centrales telefónicas automáticas urbanas y de organismos estatales, a solicitud de los órganos de defensa de los territorios, se preverá adquisición e instalación de equipos especiales para la operación de los sistemas de aviso a la población y entidades de la economía.

Artículo 251: La faja de protección del cable coaxial y de fibra óptica será de 2.00m a ambos lados de la línea medidos a partir de su eje y en ellas se permitirá:

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

Artículo 252: En la franja de protección del cable coaxial y de fibra óptica se prohíbe:

- a) La construcción de cualquier tipo de cerca, excavación, edificación o cualquier otra acción que pudiera ocasionar daños físicos al cable o entorpezca su rápido restablecimiento.
- b) Arrojar escombros, ni agua de desperdicio, en la faja de protección de 4,00m a lo largo del trazado, así como depositar en la misma cualquier objeto o equipo pesado que pudiera dificultar o impedir una rápida operación en la ruta.
- c) La siembra de arbolado en el área de protección de las casetas repetidoras.
- d) Utilizar explosiones o efectuar explosiones dinamiteras o de cualquier otra índole a menos de 20,00m del eje de traza, ni a menos de 100,00m de la caseta repetidora.

Artículo 253: Cualquier ruta de postes de transmisión, sea de comunicaciones o electricidad, u otra inversión que se proponga construir cerca del trazado de cables coaxial o de fibra óptica, debe consultarse con el inversionista del cable coaxial o con los especialistas que tengan a su cargo la explotación y/o mantenimiento del sistema.

Sección Quinta: Morfología Urbana

Tipos y elementos de fachada:

- **Cercados.**

Artículo 254: Solo se permitirán cercados en aquellas zonas donde este elemento sea característico y de acuerdo a las formas predominantes de alineación y morfología urbana, previa consulta con la DMPF.

Artículo 255: En las zonas donde el cercado no sea un elemento característico, solo se permitirán en aquellas edificaciones que por sus funciones obligatoriamente lo requieran: Círculos Infantiles, Escuelas Primarias, Policlínicos, Hospitales, etc.

Artículo 256: Se prohíbe el cercado en edificaciones cuya función no lo requiera, excepto en aquellas zonas donde predomina esta condicional.

Artículo 257: 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.

Artículo 258: La ubicación de los cercados, excepto cuando se preceptúa lo contrario, la hará el promoverte respecto a su propiedad o derechos de límite de propiedad del área a proteger, según



expresé el documento legal que acredite el área a demarcar. En ningún caso podrá obstruir la libre evacuación de las aguas pluviales.

Artículo 259: En el caso de uso obligatorio de cercado al frente y lateral hasta la segunda línea de fachada, así como en edificaciones de esquina por ambas calles, tendrá una altura máxima de 1.20 metros, siempre y cuando el 60 % de la cerca ofrezca transparencia. El cercado lateral a partir de la segunda línea de fachada, así como el de fondo, podrá alcanzar hasta 2.10 metros como máximo. En ambos casos se medirá dicha altura desde el correspondiente nivel de jardín o pasillo del predio o parcela en que se coloque el cercado. Adicionalmente se dispone lo siguiente:

- a) Para la construcción de los cercados señalados en artículo anterior podrán ser utilizados materiales como verjas metálicas y balaustres de mortero a modo de antepechos transparentes, sobre muretes ciegos que podrán tener hasta 0.60 metros de altura máxima.
- b) Los cercados frontales dejarán transparente como mínimo dos tercios de su superficie. En los cercados de fondo y laterales a partir de la segunda línea de fachada podrán usarse muros ciegos en toda su dimensión y altura. Excepto cuando la edificación sea esquinera.
- c) Se permitirá el uso de mallas eslabonadas en el cercado de frente y lateral hasta la segunda línea de fachada.
- d) No se admite el cercado de las edificaciones multifamiliares, enfatizando en el acceso a las cajas de escaleras, pases en edificios y entre un edificio y otro; así como jardines y patios de estos.
- e) Los cercados indicados en los incisos anteriores cuando existan desniveles en el trazado de las calles serán de forma escalonada o no; manteniéndose invariable la dimensión del paño superior de éstos, ya fuere de balaustrada o de verja metálica, mientras que el basamento asumirá en escalonamiento o en sección variable la pendiente existente producida por el desnivel del terreno.

Artículo 260: Para los cercados que requieran de una altura y otras características diferentes a las anteriores, como el caso de instalaciones industriales, deportivas, educacionales, militares, recreativas y otras de carácter excepcional, se presentará la documentación técnico-legal establecida a la autoridad facultada (Dirección Municipal de Planificación Física), para analizar si procede o no su construcción, según Norma.

Artículo 261: En la construcción de cercas que limiten con la vía pública, no se utilizarán materiales punzantes, cortantes u otros dañinos a personas, animales y vehículos. En casos excepcionales y debidamente argumentados, solo se permitirán estos materiales cuando se coloquen a una altura de 2.10 metros o superior, en una franja no mayor de 0.30 metros, de gran transparencia, y manteniéndose en el mismo plano de la altura de 2.10 metros o inclinada hacia el interior de la propiedad.

Artículo 262: Para la protección de instalaciones y áreas de servicio cuyo tiempo de permanencia previsto tenga determinada provisionalidad y requieran de cercas para protección, estas deberán diseñarse con materiales prefabricados y que sean desmontables. Para su colocación deberá dañarse al mínimo donde se coloquen y una vez retirada se repararán los daños necesariamente ocasionados, con materiales de la misma calidad que los afectados. Su altura respetará todo lo anteriormente regulado.

Artículo 263: Los setos vivos son un tipo de cercado, podrá utilizarse siempre que las características y condicionales del lugar así lo permitan y para ello deberán reunir las condiciones siguientes:

- a) Ser un solo tipo de arbustiva, que garantice una masa continua y tupida de vegetación.



- b) Su ancho no excederá de 0.80 metros, determinado desde su cara por el lado exterior del límite del área a proteger y de la propiedad.
- c) La altura máxima será de 1.20 metros aproximadamente, sobre el nivel de la acera, lo que se logrará mediante poda sistemática.
- d) El nivel de terreno en que se siembre deberá quedar 0.10 metros por debajo del nivel de la acera.

Artículo 264: En aquellas instalaciones cuya actividad ofrezca visuales desagradables o que afecte el ornato, y cuyo cercado exterior de nueva construcción o en buen estado de conservación sea del tipo transparente, dichas visuales podrán enmascarse con un seto vivo que tendrá las mismas características anteriores, excepto la altura que podrá ser de 1.80 metros como máximo. Estos setos de enmascaramiento se sembrarán interiormente al cercado.

Artículo 265: Las cercas que se encuentren muy deterioradas o en mal estado de conservación deberán ser reparadas. Si las condiciones del lugar lo permiten podrán ser sustituidas por un seto vivo.

Artículo 266: El cercado de azoteas se ubica en los últimos niveles de las edificaciones y su colocación coincidirá con los límites de propiedad que la documentación legal del inmueble en cuestión describa, cumpliendo las regulaciones que se establezcan.

Artículo 267: No se permite la construcción de cercas con materiales de desecho u otros que resulten inadecuados y afecten el ornato.

Artículo 268: 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 269: Los guardavecinos deben cumplir las regulaciones siguientes:

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

Artículo 270: Las cercas que se construyan para protección de eventos de corta duración, facilidades temporales y protección de trabajos de construcción con un tiempo de permanencia previsto hasta 2 años como máximo, serán construidas con materiales resistentes y ligeros y que impidan visuales molestas, con una altura de 2.00 m, garantizando la protección de personas y vehículos y debiendo restituir el área a su estado anterior, luego de transcurrido el tiempo que se especifique en el texto de la licencia.

Artículo 271: En los patios interiores a las manzanas y cuando estos no se expresen a las circulaciones peatonales, se permite la construcción de tapias de materiales como: ladrillos, bloques, elementos prefabricados, sillería, arbustiva, entre otros; su altura no excederá los 2.10 m.

• **Jardines.**

Artículo 272: Además de lo dispuesto la Sección Cuarta: Estructura de la manzana, sobre la alineación de las edificaciones, respecto a la franja de jardín, esta se atenderá a las siguientes determinaciones:

- a) Se permite la localización en los jardines frontales de cisternas soterradas bajo capa de césped, cuyo brocal no sobresalga más de 0.20 metros.
- b) La pavimentación de los jardines frontales podrá alcanzar hasta un máximo del 40.0 % del área total.



- c) Las rampas de acceso, entradas a garajes y estacionamientos en el interior de las parcelas y las edificaciones alcanzarán como máximo 1/3 de la superficie total del jardín frontal, el cual deberá tratarse mediante el empleo de canteros y áreas verdes.
- d) Se prohíbe la construcción de escaleras para acceso a plantas superiores de las edificaciones en la franja de jardín frontal, así como todo tipo de construcciones permanentes o de carácter temporal.
- e) Se permitirán escalinatas de acceso a la planta baja, en aquellos casos en que la topografía del terreno, debido al desnivel existente respecto a la rasante de la acera, así lo requieran.

- **Portales (públicos o privados).**

Artículo 273: Además de lo dispuesto la Sección Cuarta: Estructura de la manzana, sobre la alineación de las edificaciones, respecto a la franja de portal, este elemento de fachada se atenderá a las siguientes prescripciones:

- a) Se permitirá la delimitación parcial o total de portales (que no son de uso público) existentes y de nuevas construcciones, para funciones afines a la de estar, hasta una altura de 1.20 metros.
- b) En portales de uso público, se analizará casuísticamente por la DMPF, teniendo en cuenta la zona de regulación en que se ubique; para su construcción se permitirá un murete ciego de hasta 0.60 metros de altura y continuar con elementos que permitan transparencia: balaustres, rejas o celosías; hasta completar la altura de 1.20 metros.
- c) Se permitirá la delimitación de piso a techo solo en portales privados, siempre que la zona de regulación lo permita. Para su construcción se permitirá un murete ciego de hasta 0.60 metros de altura y continuar con rejas, hasta cubrir todo el puntal libre.
- d) Se permitirá la delimitación siempre que no produzca afectaciones estructurales a la edificación, ni a su expresión arquitectónica, ni que se afecte con ello, directa o indirectamente a colindantes y siempre y cuando proceda según las regulaciones específicas de cada zona de regulación.
- e) Cuando se trate de edificaciones que por su función generen gran afluencia de público, no se permitirá la delimitación del portal; con independencia de que sea de uso público o semipúblico.
- f) Se prohíbe la construcción de entresuelos en portales.

- **Edificios con frente a una o más vías.**

Artículo 274: Las nuevas construcciones deberán contar con la fachada principal paralela o de frente a la vía.

Artículo 275: No se autorizarán culatas o paredes “ciegas” frente a las vías, a menos que por razones muy excepcionales así se determinasen en etapa de Microlocalización y Licencia de Obra.

Artículo 276: En los casos de edificaciones que ocupen parcelas con frente a más de una vía, todas sus fachadas se tratarán constructivamente como principales.

Artículo 277: Es obligatorio que tanto en las nuevas construcciones, como en aquellas edificaciones existentes (siempre que proceda según la zona donde se ubique) que se les practique algún tipo de intervención: urbana, arquitectónica o constructiva; la fachada principal se ubique con frente a la vía de mayor jerarquía.

Artículo 278: Queda prohibida la construcción de elementos estructurales (vigas, columnas) que constituyan salientes y alteren la línea de fabricación u obstruyan los espacios públicos.

Artículo 279: Se podrán colocar lumínicas y emplear toldos previa solicitud en la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 280: Se permite el uso de balcones si es una característica de la zona en que se desarrollará la edificación.



Artículo 281: Los edificios en mal estado, que a solicitud de sus ocupantes o de oficio practicado por la Dirección Municipal de Planificación Física, resultara declarado en peligro de derrumbe, será demolido o apuntalado en breve plazo, recayendo la responsabilidad en el representante legal del inmueble y la empresa constructora que este defina.

- **Edificios con frente a parques, áreas libres o equipamientos.**

Artículo 282: Los propietarios de edificios, patios y solares con visuales desde parques o áreas libres, están obligados a mantener una imagen agradable hacia estas áreas, logrando fachadas que valoricen el entorno, a partir de la calidad en el diseño, el color, así como la calidad de los materiales y terminaciones en los mismos. Lo cual deberá ser aprobado por especialistas de la Dirección Municipal de Planificación Física, Comunales, etc.

Artículo 283: Los propietarios de estos inmuebles, deben cumplir los requerimientos de ornato e Higiene Comunal, contentivos en el Reglamento.

Artículo 284: Todos los propietarios estatales están en la obligación de mantener su inmueble en buen estado, pintado y debidamente señalizado, así como sus áreas exteriores limpias y bien atendidas.

Artículo 285: Los promotores de toda acción constructiva están en la obligación de adoptar las precauciones pertinentes para no causar perjuicios públicos.

Artículo 286: Se prohíbe el cambio de uso de los locales en las plantas bajas de estas edificaciones para viviendas.

- **Alturas.**

Artículo 287: La altura de las edificaciones se medirá por la mayor distancia vertical de la fachada.

Artículo 288: Se permite la construcción en más de una planta.

Artículo 289: Las alturas quedarán sujetas además a lo dispuesto en el **Capítulo 4** respecto a las especificidades de cada una de las zonas de regulación de intensidad urbana establecidas; ateniéndose asimismo a las siguientes:

- a) 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, cúpulas y pérgolas, tanques de agua y cajas de ascensores; ni tampoco los puntales de los sótanos hasta la altura equivalente a un piso más, pero sí el 1.20 metros superficiales correspondientes a los semisótanos y otros desniveles de alturas.
- b) Se permitirá en iguales condiciones, ocupar hasta el 50 % del área de azotea en virtud de requerimientos funcionales propios del edificio y con el debido retranqueo desde la segunda crujía.
- c) Se establecerán tratamientos diferenciales de ocupación del suelo y de edificabilidad, así como también de distanciamiento mínimo, acorde con la determinación de las alturas permisibles según lo establecido sobre el tratamiento de los basamentos en cada zona de regulación.
- d) En las calles en declive la altura del edificio se medirá desde el punto medio de su fachada.

Artículo 290: Para que un entrepiso sea autorizado deberá ser proyectado de materiales no combustibles, resistentes al fuego por espacio de 3 horas; con un puntal mínimo de 2.40 metros; no provocar afectaciones a la fachada exterior, por lo que deben ejecutarse solo a partir de la segunda o tercera crujía; permitir en los nuevos espacios la ventilación e iluminación necesarias y permitida; y



evaluar técnicamente que la estructura existente lo admite o en su defecto, acompañarse de los cálculos que permitirán su construcción.

Artículo 291: La altura de las edificaciones cuando sobrepasa la predominante en la manzana, estará sujeta su aprobación a la elaboración de un estudio de detalle del perfil urbano, que contemple todos los componentes de un estudio de planeamiento de este tipo, que determine las alturas máximas y mínimas en cada caso. En su defecto, debe realizarse un análisis urbano de la zona que avale tal decisión.

- **Puntales.**

Artículo 292: En las nuevas construcciones o cualquier tipo de intervención en las existentes se respetará el puntal libre promedio de las edificaciones existentes en la zona o la cuadra.

Artículo 293: Será obligatorio un puntal mínimo de 2.40 m en las nuevas edificaciones. El cual podrá ser fijado en un valor mayor en dependencia del predominante en la zona específica objeto de regulación, siendo el máximo de 6.0 metros.

Artículo 294: Los puntales de los pisos que constituyan un edificio, se ajustarán a las siguientes dimensiones mínimas, descontándose de 0.20 - 0.30 metros de placa o losa y de soladura respectivamente:

- a) Planta baja: 2.70-3.00 metros ó 4.50 metros, según se disponga en la zona de regulación de intensidad urbana de que se trate, o en su caso la equivalencia colindante.
- b) En los sótanos y semisótanos, mezanines, garajes, locales de cocina y servicios sanitarios, el puntal no será menor de 2.40 metros libres.
- c) 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.
- d) Únicamente se podrá aceptar en los puntales la correspondiente adecuación o ajustes precedentes, en virtud de una determinada equivalencia cualitativa con edificaciones contiguas y otras a tal fin.

- **Número de pisos máximo y mínimo.**

Artículo 295: El número de pisos máximo y mínimo quedará establecido para cada zona a regular en el **Capítulo No. 4**, permitiéndose, siempre que sea posible, ampliaciones o nuevas construcciones en segundos niveles, con el objetivo de aumentar la intensidad de uso del suelo.

Artículo 296: En las zonas de nuevo desarrollo 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 297: En el Centro Histórico y la Zona Residencial intermedia, para las ampliaciones en las crujías laterales, alrededor del patio interior o en traspatios se admiten como máximo dos niveles.

Artículo 298: En el Centro Histórico y la Zona Residencial intermedia, solo 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 agredan el valor intrínseco de la edificación, ni el entorno.

- **Sótanos y semisótanos.**



Artículo 299: Se permitirá la construcción de sótanos y semisótanos, en obras ejecutadas por la vía estatal, siempre que así se determine, o de forma obligatoria en los casos que se requiera por razones urbanísticas y de la defensa.

Artículo 300: Se admite la utilización de sótanos para parqueos, u otro uso social compatible con la zona donde se ubique.

Artículo 301: 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 afectaciones que ello provoque.

- **Basamentos.**

Artículo 302: Los llamados basamentos de las edificaciones en altura, que se ocupan generalmente con servicios, y equipamiento, estos no sobrepasarán las tres plantas (11.00 metros de altura). Si bien se consideran por el número de plantas y por su altura como parte del edificio que se trate, conjuntamente con el bloque superior, tendrán sin embargo un tratamiento diferenciado funcional y tipológicamente, compensatorio entre sí tales como:

- a) Ajuste porcentual de la respectiva ocupación permisible, entre ambos volúmenes, a partir del establecimiento del 65 % máximo para el basamento y del correspondiente retranqueo de la torre de al menos una crujía.
- b) Consideración segregada según funciones, pero unitaria de sus alturas respectivas según lo dispuesto.
- c) Compensación de la edificabilidad total de manera promediada.
- d) Diferenciación de funciones compatibles entre el basamento y la torre, acorde con el uso de suelo fijo.

- **Salientes y chaflanes, logias, balcones y terrazas.**

Artículo 303: No se permitirá salir de las alineaciones de las edificaciones con ningún cuerpo avanzado; los salientes absolutamente necesarios, como decoraciones, se ajustarán a las dimensiones predominantes en el entorno y serán medidos a partir del paramento exterior del muro al cual decoran.

Artículo 304: Estos salientes pueden ser pilastras y apilastrados, cadenas de refuerzo, columnas adosadas, jambas, fajas, tableros y almohadillas, las que se colocarán siempre sobre la alineación. Sus medidas variarán, según lo establezcan las regulaciones de la zona, y según el orden de la calle a la cual da frente el edificio de que se trate.

Artículo 305: Los balcones, podrán ser colocados en todos los pisos que constituyan un edificio, excepto en planta baja, cuando la línea de fachada se encuentre inmediata al borde de la acera, pues de esta manera romperán las alineaciones, pudiendo crear incluso barreras urbanísticas.

Artículo 306: El vuelo de los balcones se ajustará a las dimensiones predominantes en el entorno. Los entrepisos llevarán antepecho sin vuelo. Para la zona donde ya existen, se asumen los predominantes.

Artículo 307: La separación de sus extremos laterales de los balcones respecto a los linderos del terreno o ejes de medianería, será de no menos de 0.80 metros.

Artículo 308: Los balcones y terrazas podrán sobrevolar solo hasta 1/3 sobre la faja de jardín.



Artículo 309: Se autoriza el cierre de balcones y terrazas techadas, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Se realice con elementos que estén acorde con la tipología de la edificación, permitiendo además una ventilación mínima del 50 % del área de cada vano a cerrar.
- b) Respete los muros y barandas existentes, apoyándose sobre los muros o por detrás de las barandas, dejándolas expuestas al exterior y permitiendo la total transparencia original.
- c) Se realice siguiendo lo concebido en un proyecto único para todos los residentes (cuando se trate de edificaciones de dos o más viviendas), que tenga en cuenta la tipología de la edificación, debidamente aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física, además de la conformidad por escrito de cada uno de los propietarios.
- d) Como los cierres se producen todos al mismo tiempo, la Dirección Municipal de Planificación Física deberá controlar que los materiales a utilizar y el diseño respondan a lo concebido en el proyecto inicialmente aprobado.
- e) Cuando por posibles afectaciones a viviendas colindantes, hayan obtenido la conformidad expresa del ocupante legal de dichas viviendas.

Artículo 310: Las antenas de radio y televisión, tanques de agua y otros objetos en balcones y terrazas, se colocarán donde no sean visibles desde el exterior u ofrezcan algún tipo de peligro.

Artículo 311: En planta baja de toda edificación, cuando su fachada está directamente a la acera, ya sea esta destinada a: viviendas, comercios, espectáculos públicos, garajes, industrias, almacenes y otros, las rejas, puertas y ventanas tienen que abrir hacia el interior del inmueble (no pueden abrir hacia la calle), excepto cuando la APCI, lo imponga por razones de seguridad.

Artículo 312: Las rejas en ventanas, cuando dan directamente a la acera, no pueden ser salientes, a menos de situarse a partir del segundo nivel de la edificación. Las ventanas en planta baja se colocarán en la cara interior de la fachada, aunque pudieran salir en proporción al ancho existente en portales privados (no públicos), siempre que no interfieran el paso peatonal, ni constituya una barrera arquitectónica o un peligro. Se debe contar con la autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física para ejecutar tales acciones.

Artículo 313: Los aleros podrán ser utilizados en las fachadas a la altura de los niveles de piso. Su saliente no excederá de 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 la combinación de estos elementos.

Artículo 314: Considerada la cornisa como un elemento arquitectónico que superiormente remata una fachada, su saliente es potestad del arquitecto que proyecte el edificio, si esta es utilizada; siempre teniendo en cuenta el entorno construido. Este saliente en ningún caso sobrepasará el correspondiente al de los balcones anteriormente fijado.

Artículo 315: Se permitirá el uso de logias a partir del primer nivel de la edificación, las que deberán ser corridas, ocupando un 100.0 % de la fachada, o compartimentadas, ateniéndose además a las siguientes consideraciones:

- a) Si se ocupa el 50.0 % o más de la fachada deberá tener en su profundidad la crujía del portal.
- b) Si ocupa menos del 50.0 % podrá profundizar en dos crujías o en la crujía estructural, coincidiendo en ritmo en sus vanos abiertos con el de los portales en planta baja.

- **Marquesinas y toldos.**

Artículo 316: Se permite el uso de marquesinas siempre y cuando cumpla las siguientes condiciones:



- a) Cuando estas sean una característica del perfil de la cuadra, en este caso las alturas y proyecciones se ajustarán a la cuadra en cuestión.
- b) Cuando se proyecta sobre la acera, su saliente tendrá el ancho de esta 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 metros.
- c) Para enfatizar la entrada principal del inmueble si es característica predominante del sector.
- d) Cuando se proyecte sobre la acera su estructura podrá ser en voladizo o apoyada en vigas, pero sin apoyos verticales.
- e) Si la marquesina se proyecta sobre terrenos de propiedad privada, se permiten los apoyos verticales si es característico del sector en que se emplace.
- f) No se permite colocar equipos u otros elementos sobre las marquesinas.
- g) El desagüe de las marquesinas se canalizará a la vía pública mediante conductos por debajo de la acera, por tubos prolongados hasta la vía (integrados al propio diseño de la marquesina) o en caída libre (hacia el frente si tiene colindantes o en todo su perímetro si es una construcción aislada); esto dependerá de las características del sector.
- h) No se realizarán construcciones sobre las marquesinas, autorizándose solo anuncios que se ajusten a las disposiciones vigentes, previa autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 317: Se permitirá la colocación de toldos siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

- a) Si se proyecta sobre la acera, no tendrá apoyos sobre la misma.
- b) Los toldos que se coloquen en las fachadas deben de ser de material ligero tales como: lona, nylon u otro material sintético, etc.
- c) Según su forma, estos pueden ser planos, semipiramidales, semiesféricos; siempre que se integren armónicamente a la imagen urbana.
- d) Según su posición estos pueden ser verticales, inclinados u horizontales, pero siempre a partir de una altura libre de 2.50 metros.
- e) Los toldos verticales que se coloquen en los portales, se colgarán por la parte interior de la primera línea de fachada y podrá llegar hasta el nivel de pavimento.
- f) Los mecanismos con que se sujeten o manipulen los toldos quedarán sobre una altura mínima de 2.80 mts, a partir del nivel de piso terminado y hacia el interior de la edificación en que se coloquen, a fin de no molestar a los transeúntes.

• **Vistas y luces.**

Artículo 318: No puede abrirse ventana, ni ejecutarse rompimiento de ninguna especie, en la pared medianera, sin el consentimiento del dueño de la edificación contigua. Este consentimiento debe hacerse por escrito, de lo contrario no tendrá fundamento legal, y el uso de los huecos se considerará como una mera tolerancia.

Artículo 319: Por costumbre generalmente establecida, cualquiera de los propietarios de una medianería puede sin embargo, abrir en cada habitación junto a las vigas horizontales, cuando su puntal está por encima del colindante, ventanas de luces; pero siempre que el dueño del predio sirviente quiera levantar su construcción, puede cerrar dichas ventanas, sin que tenga derecho de impedírselo el propietario del predio dominante.

Artículo 320: No obstante lo anteriormente expuesto, por convenio mutuo de los propietarios y conservándose su posición, pueden abrirse ventanas de mayores dimensiones que las especificadas en el artículo anterior; pero, mientras no se pacte expresamente algo en contrario, los simples permisos para el establecimiento de las indicadas ventanas no dan derecho de conservarlas, ni limitan en nada el libre uso de la propiedad.



Artículo 321: Para poder 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 aquéllas se abran, una distancia intermedia de 2.00 metros. En las vistas oblicuas la distancia no puede ser menor de 0.60 metros.

Artículo 322: Si la distancia entre la pared y el inmueble vecino es menor que la establecida en el artículo anterior, solo es lícito abrir ventanas de luz, pero no de vistas, a menos que el terreno divisorio sea calle o vía pública.

Artículo 323: Los montones de madera o materiales hacinados en los corrales, patios u otros sitios y espacios libres, desde cuya cima se domina el inmueble vecino, no constituyen vistas rectas, si su distancia al lindero correspondiente es la reglamentaria, y si no lo es, no deben permitirse esos acopios a una altura desde la cual pueden ejecutarse vistas.

Artículo 324: Se puede abrir una ventana de simple vista a menos distancia de la referida, siempre que se levante a su frente una pared de una altura suficiente para impedir que se registre el inmueble del vecino y también si la pared, bien sea ajena o medianera, existiese ya; pero si siendo ajena se rebaja su altura, hay que suprimir las vistas y reducirlas a simples luces.

Artículo 325: Cuando una pared divisoria de dos inmuebles sea propia del propietario de las ventanas, es decir sea pared contigua, para medir la distancia legal deberá contarse todo el grueso de la pared. Si el vecino compra más adelante su medianería, destruye la distancia legal, pero no puede exigir la supresión de las ventanas existentes.

Artículo 326: Si el terreno que medie entre dos inmuebles pertenece mancomunadamente a dos vecinos, ninguno de ellos puede abrir ventanas, a no ser que exista entre ellos una distancia de 4.00 metros.

Artículo 327: La distancia legal se contará desde el paramento exterior de la pared a la abertura, si es ventana y desde la línea exterior en que se termine el saliente, si fuera balcón terraza, azotea, gradería, escalera o cualquier construcción avanzada. Esta misma regla se aplicará, aunque en la pared divisoria de los inmuebles haya balcón, o salida de cualquier grueso.

Artículo 328: Si entre dos inmuebles contiguos no hubiera línea divisoria, demarcada por pared, el que abre las vistas debe gestionar en la Dirección Municipal de Planificación Física, el autorizo que argumente tanto su derecho como la distancia a que se abrirán.

Artículo 329: La vista oblicua se rige por los mismos principios que la recta y puede abrirse mediando la distancia de 0.60 metros, a no haber en contrario disposición superior legal o contrato privado.

Artículo 330: Se garantizará la no visibilidad directa entre ventanas que ofrezcan visuales hacia el mismo pasillo o pasaje lo que se logrará mediante el desplazamiento de las mismas entre sí a 1 vez y 1/3 del ancho del pasillo que separa las edificaciones.

Artículo 331: Mediante convenio especial, los propietarios pueden renunciar, por utilidad común, a cualquiera de las servidumbres legales procedentes y asimismo establecer otras. La prescripción puede también dar o modificar derechos para las reclamaciones.

Artículo 332: La simple luz, se determina por su altura con respecto al nivel de piso terminado, cuando dicha altura es igual o mayor a 1.80 metros, de manera tal que el ocupante de la habitación iluminada no puede mirar directamente hacia la propiedad del vecino.



Artículo 333: Todo propietario puede hacer rompimientos para luces en una pared inmediata contigua al inmueble del vecino contando con el consentimiento del mismo por escrito.

Artículo 334: Si un propietario quiere abrir luces en una pared exclusivamente suya, sobre la cual ha cargado el vecino su casa por un abuso, mala inteligencia de su derecho, o censurable práctica local, no puede llevarse a cabo la obra; sino que su derecho se limita a reclamar una indemnización, a juicio de peritos, o en su defecto, hacer demoler la edificación ilegalmente construida o adquirir la medianería.

Artículo 335: El derecho de abrir luces en los casos permitidos está sujeto a las limitaciones siguientes, reclamadas por el interés de la seguridad común:

- a) Que por los rompimientos practicados para recibir las luces no pueda mirarse a la propiedad vecina.
- b) Que por dichos rompimientos no pueda dañarse la propiedad contigua con lanzamientos de ninguna especie.
- c) Que los rompimientos guarden la distancia o altura de 1.80 metros desde el piso interior de la habitación a contar hasta el marco inferior de la ventana, aún en pisos bajos.
- d) Contar con el consentimiento del vecino por escrito.

Artículo 336: Todo ocupante de una pared medianera puede abrir luces en ella, aunque pertenezca al vecino la mitad del terreno en que se edifica. En el mismo caso se halla el que a su costa levanta a mayor altura una pared medianera.

Artículo 337: Las ventanas de luz para iluminar o alumbrar escaleras están sujetas a las mismas reglas. La distancia de 1.80 metros debe medirse desde el descanso al marco inferior de la luz de la ventana.

Artículo 338: Cuando para hacer reparaciones en una ventana de luz, se ejecutan acciones sobre la pared donde se halla abierta, al repararla, deben observar las reglas para las luces en general.

Artículo 339: Cualquier propietario que sea autorizado para construir al fondo de su casa, o en niveles superiores, puede tapar las luces que sobre él tenga el vecino, a no ser que haya consentido la servidumbre y adquirido esta fuerza legal.

Artículo 340: Cuando una pared separe la propiedad privada de una edificación propiedad estatal de cualquier tipo, no es permitido abrir en aquellas ventanas ni aberturas de ninguna especie, sin la autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.

• **Medianerías.**

Artículo 341: Una pared o muro pertenece al que lo 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 el primero su tapia o cierre en el borde o límite de su terreno o dejando el espacio que se establezca por la DMPF entre su construcción y el solar del vecino.

Artículo 342: 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 343: Son paredes medianeras aquellas que separan propiedades contiguas y pertenecen a ambos propietarios.

Artículo 344: 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 345: 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; o al menos mantener en su expresión o imagen de medianería en fachada.

Artículo 346: Las señales que indican ser una pared medianera no tienen fuerza alguna cuando existen títulos que prueben lo contrario.

Artículo 347: Cuando no existen títulos, los signos que indican si hay o no medianería, 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 348: Se presume la servidumbre de medianería, mientras no haya un título o signo que demuestre lo contrario:

- a) En las paredes divisorias de las edificaciones contiguas, hasta el punto común de elevación.
- b) En las paredes divisorias de los jardines o patios.
- c) En las cercas, vallas y setos vivos que dividen los patios o jardines.

Artículo 349: 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.

Artículo 350: Derechos que da la medianería:

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



- b) Cualquier acción que pueda incidir sobre este último deberá hacerse con el consentimiento del ocupante de la edificación contigua.
- c) 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.
- d) 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 351: En la reparación o restauración de una medianería cuando se le da mayor elevación, se observarán las reglas siguientes:

- a) Cuando una pared es solo contigua, los gastos de reparación pertenecen exclusivamente a su ocupante.
- b) Si una pared es medianera, cada uno de los ocupantes tiene obligación de conservarla, repararla y aun reedificarla.
- c) Cuando una pared es medianera solo en parte de ella, 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 por el causante del daño.

Artículo 352: Toda pared medianera debe reconstruirse siempre como estaba antes, a menos que tuviera menor grueso que el de costumbre.

Artículo 353: No es permitido a ninguno de los propietarios de la pared medianera, abrir en ella alacena, nicho, etc, aunque sea menos de la mitad del grueso. Tampoco es permitido hacer molduras, cornisas ni salidas hacia el lado del vecino, ni colocar canales salientes para recibir las aguas de los tejados, aunque las conduzcan a la ocupación de la que ejecuta cualquiera de estas obras.

Artículo 354: No es admitido arrimar a una pared medianera o contigua algo que pueda perjudicar su solidez, como madera, tierra, agua u otros elementos.

Artículo 355: 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 la obligación de tomar de su terreno la parte necesaria para aumentar el grueso, satisfacer todos los gastos de construcción e 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.

Artículo 356: Si uno de los ocupantes fuera causante de la ruina de una medianera, en todo o en parte, deberá reponer, cortinas adornos etc., que los otros ocupantes tuvieran por su lado; pero no cuando la medianería se reconstruye por inservible o por consecuencia de un accidente fortuito.

Artículo 357: Cuando solo haya que reconstruir una parte de la medianería a la cual uno de los ocupantes hubiese dado mayor altura, aunque esta parte esté sana o quede intacta, se observarán las mismas reglas establecidas en el artículo anterior.



Artículo 358: 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 359: Toda pared medianera debe repararse cuando por cualquier causa inspire algún temor sobre su solidez, por regla general necesita repararse cuando:

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

Artículo 360: Una pared medianera, que sostiene edificaciones, se considera ruinoso siempre que ofrece un desplome o bombeo igual a la mitad de su grueso, cualquiera que sea su altura. Si el desplome o bombeo es solo en la parte superior, o donde pueda repararse, estando lo restante a plomo, no hay necesidad de derribar toda la medianería.

Artículo 361: Cuando el propietario de una edificación cuyas paredes divisorias, sean medianeras o no, trate de derribarlas, tiene la obligación de avisar a los dueños de las contiguas y solicitar de estos la autorización para verificar a su cargo los apuntalamientos que sean indicados por la Dirección Municipal de Planificación Física, tomando las precauciones necesarias para su seguridad. Los expresados dueños no deben de retardar con su decisión al que trate de construir, ni tampoco este último molestar a aquellos con la lentitud en la reedificación.

Artículo 362: Si se derriba para reconstruir la parte la parte de la medianería que se realiza sin necesidad de afectar al vecino, puede ejecutarse la obra sin nueva indemnización, a menos que se recargue la medianería más que antes.

Artículo 363: Si al derribar una pared medianera, las otras paredes adosadas o vinculadas tienen afectaciones estructurales, el profesional responsable de la obra avisará inmediatamente al ocupante de esta; el que derriba es responsable del daño al haber contribuido directamente con ello. Sin embargo, si al derribar la pared medianera hiciese la contigua algún movimiento, el responsable de la obra actuará de igual forma que lo expresado anteriormente pero sin ser responsable del daño, por no contribuir directamente a ello.

Artículo 364: Todo lo prevenido en los artículos anteriores es también obligatorio cuando una pared es medianera hasta cierta altura y luego continúan dos contiguas.

Artículo 365: Cuando una pared contigua se halle desplomada hacia la parte del vecino, de modo que exceda de la mitad de la medianería, su ocupante tiene la obligación de reconstruirla a su costo. En este caso la denuncia puede hacerse bajo dos conceptos:

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

Artículo 366: Los arquitectos y peritos al hacer la tasación de los gastos de una medianería, deberán tener presente el estado de la pared al verificarse el deterioro, así como fijar el tiempo que juzguen necesario para su reparación o reconstrucción.

Artículo 367: Cuando la reparación o reconstrucción de una pared medianera debe hacerse a expensas de varios participantes de ella, si alguno opone resistencia o demora, el resto tiene el derecho de obligarle a la ejecución y el pago proporcional de la obra, siendo aquel responsable de los perjuicios que sigan por su causa.

Artículo 368: En las nuevas construcciones queda prohibido el hacer paredes medianeras hasta el primer piso, y luego sobre ellas contiguas.

Artículo 369: Siempre que una pared medianera aparezca en tan mal estado, que no ofrezca seguridad, debe demolerse. Las señales varían según los materiales, grueso, altura, edad y uso de la pared.

Artículo 370: La reparación y reconstrucción de las paredes medianeras, y la conservación de vallas, setos vivos y zanjas también medianeras, se costearán por todos los ocupantes que tengan a su favor esta medianería, en proporción al derecho de cada uno. Sin embargo, todo ocupante puede dispensarse de contribuir a esta carga renunciando a la medianería, salvo el caso en que la pared medianera sostenga una edificación suya.

Artículo 371: Si el propietario de una edificación que se apoya en una pared medianera quiere derribarla, podrá igualmente renunciar a la medianería, pero serán de su cuenta todas las reparaciones y obras necesarias para evitar por esa vez solamente los daños que el derribo pueda ocasionar a la pared medianera.

Artículo 372: El propietario de un solar contiguo a una pared divisoria, podrá adquirir la medianería en toda la extensión o en parte de la que tenga la parcela de su propiedad, obteniendo previamente el consentimiento del dueño o dueños, y pagando a estos la mitad del valor de la porción que adquiera de la parte medianera y la mitad del valor del terreno sobre el que está construida.

Artículo 373: Todo propietario puede levantar la pared medianera, haciéndolo a sus expensas o indemnizando los perjuicios que ocasione la obra, aunque sean temporales. Serán igualmente de su cuenta las obras de conservación de la pared en la parte que se haya levantado o profundizado más de lo que estaba y la indemnización de los mayores gastos que sean necesarios hacer para la conservación de la pared medianera por razón de la mayor altura y profundidad que se le haya dado.

Ritmos y proporciones entre vanos y macizos en las fachadas.

Artículo 374: Se prohíbe alterar la dimensión, forma y ritmo de los vanos durante cualquier remodelación en lugares donde predomine una uniformidad.

Artículo 375: 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 376: 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 377: Si el acceso a una edificación es central, mediante el mismo se podrán servir las instalaciones de ambos lados.



Artículo 378: 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 zona de regulación.

Artículo 379: Cualquier modificación en relación con los ritmos y proporciones de vanos, así como de macizos en fachadas estará autorizada 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.

Características estéticas y de Estilo.

Artículo 380: Se mantendrán las características estilísticas del inmueble en cualquier acción constructiva desde las más intensas hasta las más ligeras.

Artículo 381: No se admitirán modificaciones en la fachada original, las características formales en planta o la volumetría original.

Artículo 382: 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 383: Los patios de servicios de las nuevas edificaciones o en aquellas en que se practique algún tipo de intervención constructiva, se ubicarán preferentemente hacia el interior de las mismas y nunca hacia la fachada principal. En caso que den a las fachadas secundarias, deberán quedar enmascarados con soluciones de cierre virtual como celosías, parasoles y otras técnicas similares, formando parte de la composición de diseño de dicha fachada.

Enchapes.

Artículo 384: No se autorizarán los enchapes en porciones de las edificaciones clasificadas de valor patrimonial.

Artículo 385: 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 386: El diseño, así como los materiales a emplear, responderán a una solución arquitectónica y artística que contribuya a la cualificación del entorno, en ningún caso a su afectación visual.

Artículo 387: Los materiales a utilizar estarán en correspondencia con el estilo arquitectónico de la edificación.

Artículo 388: Evitar el empleo de piedras chinas pelonas en fachadas directamente vinculadas al tránsito peatonal.

Fenestración.

Artículo 389: En edificaciones con valor patrimonial se mantendrán las dimensiones, tipología y composición original de la carpintería; para cualquier acción sobre ella, deberá contar con la autorización de Dirección Municipal de Planificación Física y el Equipo Técnico de Monumento.



Artículo 390: En caso de incorporar persianería, será siempre del tipo de ventana de tablillas francesas, persianería tipo Miami (ubicándose siempre a cara interior del muro) nunca se utilizará de pivote horizontal o vertical.

Artículo 391: Se podrá utilizar para las edificaciones existentes el cambio de carpintería, siempre que la nueva a colocar cumpla los requisitos siguientes:

- a) En edificaciones unifamiliares: Se podrán modificar las proporciones de los vanos de puertas y ventanas teniendo los primeros un ancho mínimo de 1.0 m y una altura mínima de 2.10 m.
- b) En edificaciones multifamiliares: Se deberá cubrir completamente el vano, si se trata de una intervención puntual y siempre que el diseño se integre al resto de la carpintería de la edificación; pudiéndose modificar los vanos existentes solo si se tratara de una remodelación general de la edificación.
- c) En edificaciones no residenciales el diseño se debe ajustar a la función del local en cuestión.
- d) En las edificaciones con valor patrimonial, o las declaradas como Monumento Local, la nueva carpintería responderá y repetirá el diseño de las originales.

Pórticos.

Artículo 392: En las zonas o edificaciones con valores patrimoniales, se exigirá:

- a) La preservación de los portales originales, así como su incorporación en las nuevas construcciones en parcelas donde la edificación desaparecida lo hubiese poseído.
- b) Para la construcción de los 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 alquitrabada o sucesión de arcos de medio punto o rebajados.

Cornisas y Aleros.

Artículo 393: En las zonas o edificaciones con valores patrimoniales:

- a) No se admitirá la sustitución de cornisas u aleros originales.
- b) Se preservarán con carácter excepcional los aleros de tornapunta, de sardinell o de tejardos por su valor y antigüedad.
- c) Se conservarán y completarán las cornisas y otros elementos decorativos: recuadros, platabandas y pilastras adosadas a la fachada.

Tipos de Cubierta.

Artículo 394: En las zonas o edificaciones con valores patrimoniales:

- a) Se mantendrán las cubiertas existentes a varias aguas o en forma de colgadizos según la tipología y estilo de la edificación.
- b) No se permitirá la incorporación de pretilas compactas o calados cuando la teja sea colocada a vista desde la perspectiva peatonal, o retirarlo cuando exista.
- c) Se completarán y conservarán los elementos decorativos complementarios de las cubiertas existentes: pretilas, copones y copas de terracota, esferas u otros.

Artículo 395: En obras nuevas se permitirán cubiertas planas y/o inclinadas, en casos excepcionales cubiertas de superficies curvas, previo análisis de la zona en que se ubique y contando con la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física y la Oficina Provincial de Patrimonio si se encontrase en zona de valor patrimonial.



Artículo 396: Con relación a las cubiertas inclinadas:

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

Artículo 397: 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 398: 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, al menos que esta no se exprese en fachada.
- 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.

Requerimientos para colocación de aires acondicionados.

Artículo 399: 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 con el Equipo Técnico de Monumentos, para el caso del Centro Histórico.

Artículo 400: En las zonas donde la primera línea de fachada se encuentra contigua a la acera (y no exista segunda línea de fachada), 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 cuando se trate de edificaciones o sitios con valores patrimoniales, y siempre que se cumpla con la altura establecida en el Artículo anterior.

Artículo 401: En las zonas donde exista la segunda línea de fachada, y la primera se encuentre o no contigua a la acera, y sea o no el portal de uso público; la colocación de aires acondicionados en la fachada principal (segunda línea de fachada), será objeto de análisis casuístico y se autorizará con carácter excepcional, previa consulta y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física y el Equipo Técnico de Monumentos cuando se trate de edificaciones o sitios con valores patrimoniales, y siempre que se cumpla con la altura establecida en el Artículo No. 399 de esta misma sección.

Artículo 402: 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. También podrán colocarse directo a las habitaciones, cuando las aberturas comuniquen a patios de servicios o patinejos, siempre no afecten a los residentes o usuarios de otras viviendas e instalaciones que se encuentren en niveles superiores. Nunca podrá colocarse hacia los interiores de edificaciones o patios y galerías interiores.

Color.

Artículo 403: Para aplicar las pinturas en exteriores en las edificaciones en la zona declarada Monumento Local, en edificios multifamiliares o avenidas principales que determine el Órgano Local



del Poder Popular, es necesario la autorización emitida por la Dirección Municipal de Planificación Física y el Equipo Técnico de Monumentos.

Artículo 404: Se sancionará al infractor (pintar sin permiso) para que realice el trámite de Licencia.

Artículo 405: Si la edificación está inscrita como Monumento será necesario consultar y obtener previamente la aprobación de la paleta de color con el Equipo Técnico de Monumentos.

Artículo 406: 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 407: 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” de 23 de diciembre de 1988.

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 edificaciones construidas en los siglos XVII y XVIII, de influencia morisca o barroca respectivamente se emplearán tintes de gran brillantez y saturación: Azul Tostado, Amarillo Canario, Amarillo Mostaza u Ocre, o Verde Colonial en muros. La carpintería se terminará mediante esmalte color castaño, verde tostado o azul colonial, al igual que los techos. Los detalles decorativos irán generalmente en blanco o en el mismo color del macizo de muro.

Artículo 411: Para las edificaciones construidas en el siglo XIX, de estilo neoclásico, se emplearán las mismas terminaciones 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 412: 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 413: Los herrajes podrán ser pintados de blanco o negro.

Artículo 414: Las unidades edificatorias serán pintadas integralmente independientes de la cantidad de propiedades que fraccionen el inmueble

Artículo 415: Se prohíbe la aplicación de pintura sobre cualquier fachada o elemento de ésta en estado de deterioro, sin antes proceder a su reparación.

Sobre el Mobiliario urbano:

Aspectos generales.

Artículo 416: 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, siempre que respondan a un proyecto integral y previa aprobación de la instancia correspondiente.

Artículo 417: Para la colocación de cualquier tipo de mobiliario urbano en la zona del Parque Vidal y su entorno (Monumento Local), dentro del resto Centro Histórico Urbano, o junto a un sitio o edificación inscriptos en el Registro de Monumentos Nacionales o Locales, es imprescindible obtener con anterioridad la aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos o la Comisión Provincial según corresponda acorde con el grado de protección establecido o propuesto para el bien de que se trate.

Artículo 418: Se permite la colocación de toldos, ya sea como elementos de control solar, o a modo de jerarquización; para los cual se deberá contar con la autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física. Para los bienes citados en el artículo anterior, que ostenten o se les proponga Grado de Protección I ó II, se requerirá, además, de la aprobación del Equipo Técnico de Monumentos.

Artículo 419: En caso de intervenciones sobre el mobiliario urbano (con valores patrimoniales) que aún se conserva, se reinterpretarán los exponentes originales.

Artículo 420: Se incorporarán porta-faroles y faroles a ambos lados de la entrada principal de las unidades edificatorias rehabilitadas y a lo largo de las fachadas en sustitución del alumbrado público adjunto a los postes de las líneas eléctricas y de comunicaciones.

Artículo 421: Se admite la incorporación de señalética sobre edificaciones de valor, sitios históricos o instalaciones turísticas, de servicios, culturales y de apoyo, previa aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física, previa consulta con Patrimonio para el caso de sitios e instalaciones con valores patrimoniales.

Artículo 422: 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. Estos se diferenciarán por el material, la terminación y la tipografía que se utilice.

Artículo 423: 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 424: 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 425: Se permite la ubicación de cestos de basura en los lugares de circulación y concentración de personas, siempre que no obstaculice la circulación peatonal.

Artículo 426: 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 427: No se colocarán señalizaciones u otros elementos que obstaculicen la circulación de vehículos y peatones.

Elementos de delimitación.

Artículo 428: Pueden colocarse rejas, cadenas, áreas verdes, elementos ornamentales conmemorativos, etc, para la delimitación espacios de uso público; a manera de protección. Dichos elementos no sobrepasarán la altura de 0.60 metros, no permitiéndose el uso de malla eslabonada, ni elementos punzantes para ese fin.

Elementos de descanso.



Artículo 429: Los elementos de descanso que se coloquen en los espacios públicos, no deben obstaculizar la circulación peatonal; se utilizarán diseños (tradicionales o contemporáneos) ergonómicos y compatibles con el contexto urbano y serán fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

Artículo 430: 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, visuales agradables y sombra.

Artículo 431: Todos aquellos elementos de descanso (bancos, sillas, etc.) considerados exponentes de valor histórico serán conservados; en caso de excesivo deterioro se sustituirán con elementos de similar diseño y materiales.

Elementos de iluminación.

Artículo 432: Se conservarán los elementos existentes en el sistema de alumbrado público (faroles, luminarias de poste, lámparas etc.) aquellos que se coloquen por reemplazo o como parte de un nuevo diseño urbano, deberán 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 433: Los nuevos elementos de iluminación que se incorporen al sistema de alumbrado público, utilizarán diseños (tradicionales o contemporáneos) compatibles con el contexto y deben ser resistentes al intemperismo y el vandalismo.

Artículo 434: Se iluminarán de manera uniforme calles, parques y espacios públicos en general, evitando zonas de claros y oscuros.

Artículo 435: Se utilizarán luminarias que no produzcan efectos luminosos molestos.

Artículo 436: Los fustes de las luminarias se instalarán sobre pedestales estables de hormigón, con el fin de aislarlos de la humedad y protegerlos de golpes.

Artículo 437: Se podrán colocar lámparas o farolas altas y bajas, cuya altura dependerá de la función del espacio público donde estas se coloquen.

Elementos ornamentales y conmemorativos.

Artículo 438: Todos los elementos ornamentales o conmemorativos, considerados exponentes de alto valor serán conservados. En caso de que por su grado de deterioro no puedan ser recuperados, podrán sustituirse por otros de similar diseño y materiales.

Artículo 439: No se permite trasladar del sitio original monumentos ornamentales o conmemorativos.

Artículo 440: 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 441: 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.
- b) La altura en planta baja no excederá 2.00 metros.
- c) Los pedestales sobre los que se colocan tarjas, en espacios públicos, no excederá 0.60 metros.

Artículo 442: Aquellas construcciones ornamentales y/o conmemorativas inscriptas en el Registro de Bienes Culturales, quedaran protegidas según lo establecido por la Ley No.1 "De protección al Patrimonio Cultural" y la Ley No.2 "De Monumentos Nacionales y Locales".

Artículo 443: Aquellas construcciones o sitios históricos 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 444: 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.

Artículo 445: Es obligatorio mantener y proteger todo elemento ornamental conmemorativo, por aquellas personas que realicen a su alrededor acciones constructivas de diversa índole.

Artículo 446: 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 del Autorizo o Licencia de Construcción, según corresponda, por parte de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 447: Es obligatorio proteger adecuadamente todo elemento ornamental, cuando sobre ellos se realicen acciones constructivas, responsabilizándose al que las ejecute.

Artículo 448: Los lugares aislados y fuera de la zona de valor, inventariados por el Centro Provincial de Patrimonio Cultural por su valor histórico, cultural o patrimonial; se registrarán por la Ley No. 2 de los Monumentos Nacionales y Locales, según lo dispone en el artículo 15.

Artículo 449: Próximo a los monumentos conmemorativos quedan prohibidas construcciones que obstaculicen las visuales hacia el mismo.

Artículo 450: Se conservarán y recuperarán todas las superficies dedicadas 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 451: La pintura sobre muros de fachada, carpintería y elementos decorativos responderá al estudio de color o carta de colores elaborada al efecto por las instituciones competentes.

Elementos de higiene pública.

Artículo 452: 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 con accesibilidad para personas con discapacidad.

Artículo 453: En parques y espacios públicos, se ubicarán cestos fijos, ligeros de fácil manipulación y limpieza.

Artículo 454: De colocarse contenedores para desechos sólidos, éstos tendrán un diseño uniforme y serán fabricados con material resistente. Deberán colocarse en lugares próximos a las intersecciones viales locales (no peatonales), siempre y cuando no obstruya el tráfico vehicular, ni impida el acceso y la visualización de los inmuebles, o constituya una barrera arquitectónica o urbanística. La capacidad de los contenedores oscilará entre 0.50 y 1.0 m³.

Kioscos, Buzones y teléfonos públicos.

Artículo 455: La colocación de cabinas telefónicas y buzones se hará de forma tal que no interfieran la visibilidad, ni la circulación vehicular o peatonal.

Artículo 456: En los espacios públicos se permitirá la colocación temporal de kioscos desmontables para la venta de artículos ornamentales, artesanales, libros y otros; sólo en días festivos.



Artículo 457: Los buzones de correos se colocarán sobre soportes y muros de fachada y sobresaldrán hasta 0.25 metros como máximo. Para garantizar su accesibilidad, la abertura quedará a 1.50 metros de altura.

Artículo 458: Los teléfonos públicos podrán ser colocados a una distancia de 0.80 m de la línea de fachada (salvo en portales de uso público, 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 peatonal. Para garantizar su accesibilidad deberán situarse a 1.50 metros de altura, teniendo en cuenta la altura del dispositivo de monedas o tarjetas.

Artículo 459: No se permitirá 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 de servicio limitado.

Artículo 460: No se autorizarán kioscos de carácter permanente en áreas de jardines particulares, ni en áreas de uso público.

Carteles, Señalizaciones y Gráfica urbana.

Artículo 461: Se consideran carteles y señalizaciones: los anuncios, carteles, vallas, señalizaciones y otros, que de forma permanente o transitoria, con imágenes y/o textos, brindan información, promueven objetivos publicitarios o de anuncio, incluyendo 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 462: 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 463: En todos los casos, corresponde a la Dirección Municipal de Planificación Física, otorgar los permisos requeridos para la colocación de cualquier tipo de Carteles o señalizaciones; constituyendo un trámite independiente a los de Microlocalización y la Licencia de Obra.

Artículo 464: El diseño de los referidos elementos se corresponderá funcionalmente con el contexto urbano en que vayan a ser colocados. 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 465: Los letreros o anuncios, cualquiera que sea la posición que ocupen, se ubicarán preferentemente paralelos a la pared, en planta baja, sin obstaculizar la circulación peatonal o vehicular, bien asegurados y de modo que su resalto no pase de 0.15 metros. Estos tableros no pueden ser colocados en sentido transversal.

Artículo 466: Se prohíbe la fijación o apoyo de los medios soportantes propios de los elementos para anunciar en:

- a) Pavimentos y partes componentes de la vía pública tales como: aceras, parterres, paseos, y separadores viales
- b) Parques, portales públicos, plazuelas, plazas y otros similares.
- c) Farolas y postes del alumbrado público, de líneas eléctricas o de comunicaciones.
- d) Señales de tránsito.
- e) Ningún tipo de arbolado.

f) Mástiles y fustes inapropiados o improvisados.

Artículo 467: No se permitirá la colocación de carteles o señalizaciones que interfieran o interrumpan visuales deseables o necesarias en los ejes viales y espacios públicos, la libre circulación peatonal o vehicular, así como el acceso principal o de servicios a edificaciones sociales y productivas, a escaleras y rampas, salidas de emergencia, tendidos, acometidas y registros de redes soterradas o áreas, etc.

Artículo 468: El diseño de anuncios, carteles, vallas, pinturas murales, etc, a ubicar en zonas o edificaciones con valor patrimonial, serán presentados a la Comisión Provincial o Nacional de Patrimonio, según corresponda, para su aprobación.

Artículo 469: 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 ubicará.

Artículo 470: Se admite el empleo de señalización de locales, sitios, servicios o espacios públicos. En todos los casos se evitará pintar directamente el muro, lo cual será objeto de análisis casuístico.

Artículo 471: Cuando se permita rotular el cartel o anuncio sobre el muro de fachada, se realizará con la técnica de pintura y cumplirá con los siguientes requisitos:

- a) Contar con la aprobación del Equipo Técnico de Monumentos., para el caso de las edificaciones del Centro Histórico Urbano.
- b) Estar escritos en español.
- c) Localizarse en el plano de la fachada y muros correspondientes al primer nivel.

Artículo 472: La señalética nunca será lumínica en las zonas del Centro Histórico Urbano de la ciudad de Camajuani, ni en edificaciones de valor arquitectónico, patrimonial y ambiental que se encuentren fuera del mismo.

Artículo 473: 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 al entorno o la propia edificación que porta el cartel.

Artículo 474: La señalética estará caracterizada por una tipografía simple, con rasgos claros y fácilmente identificables o legibles, de pocos colores o preferentemente monocromática.

Artículo 475: Se evitará recargar los mensajes gráficos con imágenes. De emplear logotipos serán simples, tendiendo a la abstracción sin caer en complicaciones semánticas.

Artículo 476: Las dimensiones de los carteles no excederán la quinta parte de la superficie del muro portante.

Artículo 477: 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 o antepechos de balcones.

Artículo 478: Cuando las fachadas estén compuestas además por portales de uso público, los anuncios se colocarán adosados en la segunda línea de fachada y no sobrepasarán el metro cuadrado (1.0 m²).



Artículo 479: Todo cartel de un establecimiento comercial o gastronómico será colocado en el acceso principal del establecimiento.

Artículo 480: La señalización de calles podrá colocarse mediante placa adosada a las fachadas de edificaciones de esquina. El rótulo y señalización de calles y plazas, también podrán ser colocadas en los hitos situados en las intersecciones viales, de acuerdo con la tipología característica establecida; siempre sin obstaculizar la circulación vehicular y/o peatonal.

Artículo 481: La numeración postal de las edificaciones, se colocará adosada a las fachadas principales.

Artículo 482: Las señalizaciones para el ejercicio de actividades por cuenta propia, tendrán una dimensión máxima de 1.0 m² y podrán tener forma variable. Se colocarán únicamente en el domicilio en el cual prestan dicho servicio, o en los espacios libres y locales habilitados a tal fin debidamente autorizados.

Artículo 483: La identificación de los espacios públicos será mediante placas con iluminación suficiente para que se puedan ser visualizadas adecuadamente.

Artículo 484: Se utilizarán en la señalización colores contrastantes y tamaños adecuados que faciliten su visualización.

Artículo 485: Será obligatorio en la instalaciones de servicios y comercios, así como para las entidades administrativas y actividades por cuenta propia, la colocación de señalizaciones.

Artículo 486: 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.

Artículo 487: Los materiales utilizados en carteles y señalizaciones serán de calidad en su composición y terminación, así como suficientemente duraderos, estructuralmente capaces y resistentes al intemperismo.

Artículo 488: Los tótems con el listado de precios y la oferta en ningún caso podrán colocarse en las fachadas principales de las edificaciones, siempre se colocará en el interior.

Artículo 489: Para la fijación de afiches, carteles, póster de papel o cartón en las fachadas de viviendas o edificios, no podrá utilizarse pegamento que dañe la superficie de los mismos cuando estos requieran ser retirados.

Artículo 490: En caso de actos, fiestas, eventos deportivos, etc, los organismos que las convoquen, quedan obligados a retirar los adornos, telas, carteles, etc, dentro de las 24 horas siguientes a la terminación de los mismos.

Artículo 491: Podrán colocarse aparatos lumínicos de acera a acera, a una altura mínima de 4.0 metros, brindando solidez a fin de alejar todo peligro o daño al transeúnte. Para ello se solicitará licencia o autorización de la Dirección Provincial o Municipal de Planificación Física, acompañando la petición de un diseño con su memoria descriptiva, dejando a los funcionarios de la misma amplia facultad para señalar las condiciones a que debe sujetarse la instalación, tanto en altura, como en cuestiones de seguridad, ornato, efecto de la perspectiva y demás que estimen conveniente.

Artículo 492: Toda pintura mural, que se pretenda realizar en el exterior de un edificio, debe solicitarse a la Dirección Municipal de Planificación Física, acompañada de un boceto en colores de la obra que se reproducirá, la cual no podrá ejecutarse hasta que se obtenga la Autorización correspondiente.



Ornato.

Artículo 493: No se admitirá la colocación de antenas de radio y televisión, tanques de agua y otros objetos en balcones, terrazas y otros puntos donde estos sean visibles desde el exterior u ofrezcan algún tipo de peligro sobre la vía pública o predios colindantes.

Artículo 494: Para la limpieza y barrido de calles, plazas, portales y espacios públicos en general, queda establecido el cumplimiento obligatorio por parte de las entidades estatales correspondientes, de horarios, sistemas, recorridos y frecuencias.

Artículo 495: De producirse salideros con vertimientos a la vía, los particulares y las entidades estatales que no posean medios para su reparación quedan obligados a notificarlo a las entidades responsabilizadas en un plazo no menor de 72 horas.

Artículo 496: 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 497: Es de obligatorio cumplimiento por los organismos correspondientes mantener en los solares yermos, vías, aceras, portales y espacios públicos:

- a) Limpieza del área.
- b) Prohibición total de depósitos de escombros y desechos por parte de particulares y establecimientos estatales.

Artículo 498: Ante la presencia de derrumbes imprevistos las instancias correspondientes están en la obligación de ejecutar acciones inmediatas procediendo como sigue:

- a) Recogida, selección y traslado de escombros a vertederos oficiales y/o áreas de almacenaje, en los mismos plazos que se reglamenta para las demoliciones.
- b) Protección temporal del área de derrumbe en evitación de nuevos accidentes con vallas a una altura no menor de 2.0 metros
- c) Señalización de la peligrosidad del lugar.

Artículo 499: Las entidades estatales que posean edificaciones vacías o inhabitadas en el territorio de la zona de valor 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 elaborados para la zona.

Artículo 500: Los adornos, carteles, construcciones temporales, instalaciones eléctricas, etc; colocados en los espacios públicos, con motivos de celebraciones y festejos, actos o conmemoraciones nacionales o locales, deberán ser retirados en un término de 72 horas con posterioridad a la fecha de que se trate por cuenta de las personas u organismos que las hubiesen colocado.

Artículo 501: Los lumínicos o señalizaciones que se encuentren en mal estado y afecten el ornato serán retirados.

Sobre los aspectos Técnico-Constructivos.

Aspectos generales.

Artículo 502: Para cerrar calles o partes de ella, para ejecutar cualquier tipo de obra, será necesaria una autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 503: La aplicación de pintura sobre cualquier fachada o elemento de la misma en estado de deterioro, está condicionada a su previa reparación.

Artículo 504: Las cisternas se construirán totalmente soterradas bajo el edificio o en el, exterior dentro de los límites de propiedad, pero permitiendo en su caso áreas verdes sobre su cubierta, teniendo en cuenta además el sistema de evacuación de aguas albañales.

Intervenciones a nivel urbano, arquitectónicas y acciones constructivas.

Artículo 505: Se permitirán las siguientes intervenciones a escala urbana, adecuándolas a las características de cada zona de regulación: Renovación, Remodelación, Reanimación Refuncionalización, Rehabilitación, Completamiento o Saturación, Nueva Urbanización y Erradicación.

Artículo 506: Se permitirán a escala arquitectónica las siguientes intervenciones: Conservación, Remodelación, Reconstrucción y Rehabilitación.

Artículo 507: Se permitirán las siguientes acciones constructivas: Obra nueva, Ampliación, Unificación, División, Reposición y Demolición.

Intervenciones en edificios con grado de protección patrimonial.

Artículo 508: El primer paso en la conservación y gestión del patrimonio cultural y natural es la elaboración de los inventarios y catálogos. En esta sentido, es responsabilidad de la Dirección Municipal de Planificación Física, de conjunto con las Delegaciones Municipales de Patrimonio, la elaboración de los catálogos de inmuebles y sitios de valor, como una de las salidas del Plan General de Ordenamiento Urbano, que incorpore todos aquellos bienes culturales y naturales de relevancia local, incluidos aquellos de naturaleza intangible.

Artículo 509: En las zonas de alto valor patrimonial e histórico-cultural, las acciones constructivas estarán sujetas a regulaciones especialmente aprobadas para ellas. Siempre estarán encaminadas al rescate y restauración de los inmuebles, sitios y demás valores históricos-culturales y naturales del territorio enclavado en las zonas declaradas como tal, y aquellos dispersos en la ciudad.

Artículo 510: 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 intervenciones requieren de Licencia de Obra emitida por la Dirección Municipal de Planificación Física, previa presentación de un Proyecto Integral que debe estar avalado por la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 511: Los Monumentos Nacionales y Locales son especialmente protegidos por regulaciones dictadas por el Estado y el Gobierno, porque son áreas con restricciones y regulaciones urbanas especiales para el manejo y explotación de estos, que las personas naturales y jurídicas residentes en las mismas están obligadas a cumplir, tanto para la realización de todo tipo de actividades constructivas, así como para la explotación de: industrias, comercios y demás servicios enclavados en el mismo.

Artículo 512: No se permitirá el uso como: industrias, comercios, oficinas y servicios en los Monumentos Nacionales y Locales, que tiendan al detrimento de estos o cambien la imagen arquitectónica, urbanística, histórica o cultural de los mismos.

Artículo 513: Toda persona natural o jurídica que por dolo o imprudencia maltrate, dañe, o destruya un Monumento Nacional o Local; al momento de efectuar en él una acción constructiva previamente autorizada por la autoridad competente; tiene la obligación de restaurarlo a su costo en la forma original del mismo; con independencia de la responsabilidad penal o administrativa que ese acto entrañe de acuerdo a la legislación vigente al efecto.

Artículo 514: Cualquier intervención a realizar sobre un inmueble con grado de protección patrimonial, requiere de la autorización por parte de la Dirección Municipal de Planificación Física, previa presentación de un Proyecto Integral que debe estar avalado por la Comisión Nacional o Provincial, o la Delegación Municipal de Patrimonio, en dependencia de si está declarado o no como Monumento (Nacional o Local) y la envergadura de la intervención.

División y unificación de viviendas.

Artículo 515: La división y unificación de viviendas podrá aprobarse casuísticamente y cuando su estado técnico, tipología constructiva, forma y dimensiones así lo permitan, previo Dictamen Técnico, cumpliendo de forma obligatoria lo regulado en las Normas vigentes, y las regulaciones urbanas establecidas por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 516: Para que una división sea aprobada, será necesario que se logre una total independencia de cada una de las viviendas que resulten de dicha división, garantizando que posean accesos separados y bien delimitados, servicios propios (baño, cocina, patio de servicio); independencia en las redes hidrosanitarias y eléctricas; así como claramente diferenciadas las áreas tributarias correspondientes a cada una, y que ambas cumplan las Regulaciones urbanísticas de la zona. Además deben estar bien definidos las áreas y elementos (fosas, cisternas, etc.) que resultarán comunes a las viviendas, producto de esa división. Estos aspectos deberán considerarse en las exigencias del proyecto o croquis y en las condicionales de la Licencia de Construcción.

Artículo 517: No se permite la división de viviendas en cuarterías, edificios de valor patrimonial de grado de protección I y II, y en viviendas en planta baja ubicadas en esquinas o en zonas de alto valor (Parque Vidal y su entorno). Se permitirá la unificación de dichos inmuebles siempre que no se modifiquen las fachadas originales, con la condición que las intervenciones constructivas estén en función de recuperar precisamente la imagen tradicional del inmueble.

Artículo 518: En las plantas bajas de inmuebles ubicados en el Parque Vidal y su entorno (zona de alto valor patrimonial), no se autorizan las divisiones o unificaciones de aquellos locales que originalmente fueron comerciales, de servicios u otros usos de interés urbano.

Construcción en áreas libres y azoteas.

Artículo 519: En las construcciones y ampliaciones en azoteas, cuando procedan, no podrán afectar negativamente los valores estéticos, el estado técnico de las edificaciones y el entorno urbano. En ningún caso podrán realizarse con materiales combustibles y otros que no garanticen durabilidad, seguridad y buen aspecto exterior.

Artículo 520: Las construcciones y ampliaciones que se autoricen en azoteas, se integrarán en su diseño a las características de las edificaciones ubicadas en planta baja: tipología constructiva, líneas

de fachada, puntales, portales, elementos ornamentales, dimensiones y ritmo de vanos de puertas y ventanas, pintura, etc.

Artículo 521: La procedencia para la construcción de obras nuevas o ampliaciones en áreas libres y azoteas, se especificará en las regulaciones específicas para cada zona de regulación en el Capítulo No. 4.

Artículo 522: Con excepción de la zona prevista para la ejecución de edificios multifamiliares, en el resto de la ciudad, solo se admitirá hasta tres niveles de construcción, siempre teniendo en cuenta el entorno inmediato donde se ubica la edificación que será objeto de ampliación.

Construcción de escaleras a plantas altas.

Artículo 523: Las acciones constructivas relativas a las escaleras requieren un tratamiento diferenciado, en virtud del servicio y la localización de las mismas, según se trate de ampliaciones, nuevas construcciones y divisiones en planta alta, y conforme a las regulaciones establecidas para cada caso.

Artículo 524: Las escaleras de acceso principal a construir tanto en interiores como en exteriores deberán tener como mínimo un ancho de 0.90 metros, debiendo estar protegidas con barandas con una altura mínima de 0.90 metros, medida a partir del borde anterior de la huella. Dicha baranda deberá mantener su continuidad desde el arranque hasta el desembarco.

Artículo 525: Los materiales a emplear en la construcción de las escaleras podrán ser hormigón, piedra, metal o combinación de estos. El uso de la madera será permitido solo para interiores, en exteriores se permitirá excepcionalmente, dependiendo el tipo de madera y tratamiento que se le dará.

Artículo 526: No se permitirá la construcción de escaleras de caracol en áreas exteriores.

Artículo 527: No se permitirá la construcción de escaleras en áreas pertenecientes a la vía pública, en pasillos, galerías o portales de uso público, ni en espacios pertenecientes a colindantes, salvo que en este último caso se adquiera derecho de propiedad o consentimiento del vecino ante notario del propietario.

Artículo 528: No se permitirá la construcción de escaleras en áreas de jardines públicos; en caso de jardines privados, solo será permitido cuando objetivamente no exista otra solución y siempre que no interrumpa las visuales hacia las propiedades colindantes y el libre acceso a la planta baja.

Artículo 529: Se permitirá la construcción de escaleras en áreas de portal privado (ya sea corrido o medio portal), siempre y cuando se deje libre como mínimo, un 50% del área original del portal y esta no interrumpa las visuales y el libre acceso de la planta baja.

Artículo 530: En los casos en que el medio portal sea saliente, la construcción de la escalera se hará obligatoriamente en el área lateral no techada del mismo.

Artículo 531: Cuando exista portal al frente y en los laterales, la escalera deberá construirse en el área de portal lateral a partir de la segunda línea de fachada.

Artículo 532: En caso de ampliaciones en segundos niveles con acceso desde el patio se permitirá la colocación de una caja de escalera.

Artículo 533: Cuando se trate de ampliaciones en altura (que funcionalmente forme parte de la edificación ubicada en planta baja), la escalera nunca será exterior o descubierta.



Mezanines, barbacoas, patios y patinejos.

Artículo 534: Solo se permitirá la construcción de mezanines o barbacoas en aquellas edificaciones cuyo puntal libre interior permita que cada uno de los niveles resultantes posea como mínimo 2,40 metros de puntal libre interior, además de ventilación e iluminación naturales.

Artículo 535: Partiendo del artículo anterior, las zonas de la ciudad con mayores potenciales para la construcción de barbacoas y mezanines (puntales libres altos), coincide con las áreas donde se localizan las edificaciones más antiguas, la mayoría de los inmuebles y sitios con valores patrimoniales y a su vez donde predomina la medianería; por tanto su autorización conlleva a un análisis casuístico, un dictamen técnico que garantice que la estructura de la edificación en cuestión soporta ese añadido, además de previa aprobación de la Comisión de Patrimonio si se tratase de un inmueble inscripto en el Registro de Bienes Culturales.

Artículo 536: Se permitirá y estimulará, teniendo en cuenta la tipología arquitectónica predominante en la ciudad (caracterizada por el predominio de la medianería); el uso de patios interiores y patinejos, lo cual permitirá un mayor aprovechamiento de la iluminación y ventilación naturales.

Condicionales para suprimir barreras arquitectónicas en obras existentes y para prevenirlas en obras nuevas.

Artículo 537: 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 538: 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 en las edificaciones.

Artículo 539: La norma cubana para la accesibilidad al medio físico (NC 391-2:2004 “Accesibilidad de las personas al medio físico”. Especificaciones de Proyecto.), es decir la eliminación de la barreras arquitectónicas y facilitar el acceso a los discapacitados a la diferentes instalaciones (barreras urbanísticas), establece las especificaciones de proyecto en edificaciones sociales y de viviendas referente a: puertas, vías re acceso y circulación, escaleras, rampas, balcones, terrazas, mesas, mostradores, teléfonos, aprcamientos y locales (servicios sanitarios, vestidores públicos, probadores, cocina y dormitorios, etc.).

Artículo 540: Se establecerá de modo obligatorio soluciones de acuerdo con las normas establecidas, para facilitar la accesibilidad al medio físico. En todos los proyectos tanto de urbanos como arquitectónicos, se tendrá en cuenta la solución para prevenir o suprimir las barreras urbanísticas o arquitectónicas desde la concepción inicial, por lo que cumplirán NC 391-2:2004 “Accesibilidad de las personas al medio físico”. Especificaciones de Proyecto.

Artículo 541: La Dirección Municipal de Planificación Física, no emitirá Licencia de Obra o Autorizo alguno, para ejecutar cualquier acción constructiva, si los proyectos presentados no contemplan lo establecido en la norma cubana vigente al efecto.



Artículo 542: Los proyectos para los cuales hay que tener presente lo establecido en la referida norma cubana serán:

1. Proyectos nuevos para cualquier tipo de edificación de distintos programas arquitectónicos.
2. Proyectos de adaptación, modificación o ambos, de edificaciones existentes, y que sus condiciones así lo permitan.
3. Proyectos nuevos para cualquier tipo de conjunto urbano.
4. Viviendas construidas a partir de Planes Parciales.
5. Edificios de carácter social como:
 - a) Todo tipo de obra para la salud y la asistencia social.
 - b) Estaciones terminales de ómnibus y ferrocarriles.
 - c) Instalaciones deportivas y culturales de todo tipo.
 - d) Instalaciones para el turismo, la recreación, la gastronomía y el comercio.
 - e) Agencias bancarias, oficinas de correos y servicios comunales en general.
6. Espacios públicos a escala urbana.
7. Edificios de oficinas del Poder Popular, Bufetes Colectivos, Asesorías Jurídicas y otros.
8. Edificios de producción industrial y manufacturada.
9. En construcciones masivas, las viviendas para discapacitados y ancianos, se concebirán en planta baja.

Artículo 543: No se autoriza la colocación de elementos que obstaculicen la libre circulación o que puedan ocasionar accidentes en aceras y portales de uso público. 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 por las aceras o sendas peatonales.

Artículo 544: No se permitirán rejas y/o puertas que abran hacia las áreas de circulación pública.

Artículo 545: No se permitirá la colocación de nuevos postes eléctricos y telefónicos sobre la acera de forma tal que constituyan barreras urbanísticas.

Artículo 546: Los elementos como cestos de basura, cabinas telefónicas, buzones y otros, se ubicarán de forma tal que puedan ser utilizados por minusválidos.

Artículo 547: Las rampas de acceso tendrán la pendiente mínima establecida por la NC 391-2:2004 "Accesibilidad de las personas al medio físico". Especificaciones de Proyecto, y se construirán con materiales antirresbalables.

Artículo 548: Las aceras deben estar siempre exentas de objetos, vehículos y obstáculos que dificulten el tránsito peatonal.

Artículo 549: 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 550: 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 551: Siempre que sea posible, se construirán conjuntamente las dos soluciones, escalera y rampa.

Artículo 552: 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 parques, 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.

Artículo 553: Según el epígrafe 4.1. 3 de la NC 391/2/2004: Accesibilidad de las personas al Medio físico, parte 2 Urbanismo y edificaciones:

- a) La longitud de la rampa es variable y depende de la altura del bordillo, con pendiente máxima del 6% y pendientes transversales del 2%.
- b) Las rampas no deben obstruir el drenaje pluvial.

Artículo 554: Según el epígrafe 4.1. 4 de la NC 391/2/2004: Accesibilidad de las personas al Medio físico, parte 2 Urbanismo y edificaciones; 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 555: Según el epígrafe 4.1.6 de la NC 391/2/2004 Accesibilidad de las personas al Medio físico, parte 2 Urbanismo y edificaciones:

- a) Las tapas de registro, las rejillas de ventilación, colocados en las aceras, sendas peatonales y paseos de parques y jardines estarán enrasados.
- b) Las barras de las rejillas irán paralelas al sentido de circulación principal peatonal, la separación entre barras, no podrán ser mayor que 20 mm.

Artículo 556: Las tapas o registros eléctricos deberán permanecer correctamente tapados y señalizados.

Artículo 557: En todo proyecto y/o ejecución de intervenciones a escala urbana, arquitectónica o constructiva; tienen la obligación de hacer cumplir la norma cubana vigente establecida para la supresión o prevención de las barreras arquitectónicas y urbanísticas: el proyectista, el inversionista, el constructor, el Presidente del Órgano del Poder Popular y la autoridad competente Dirección Municipal de Planificación Física.

Demoliciones.

Artículo 558: Se consideran 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 559: 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 560: 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 561: Los trabajos de demolición podrán ejecutarse en horas laborables, y en el caso que fuera preciso realizarlos, bien por seguridad pública o interés particular atendibles, fuera de estas horas, se necesitará para ello permiso especial concedido por la Dirección Municipal de Planificación Física, previo informe favorable emitido a ese efecto.

Artículo 562: Sólo se autorizará la demolición de una edificación en el Centro Histórico de Camajuani, cuando este no admita su recuperación, previo dictamen técnico y aprobación del Equipo Técnico de Patrimonio, si el inmueble posee valores patrimoniales.

Artículo 563: No se permitirá demolición alguna, ya sea total o parcial; en el Parque Vidal y su entorno, el resto del Centro Histórico Urbano, sitios o inmuebles inscritos en el Registro de Bienes



Culturales, así como en frentes de calles con valor de la ciudad; sin la previa aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos, la Comisión Provincial, o el Equipo Técnico Municipal, según corresponda, acorde con la categoría monumental aprobada o el grado de protección propuesto para cada bien.

Artículo 564: La demolición total de un inmueble en el Centro Histórico de Camajuani, 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, previo dictamen técnico y la aprobación del Equipo Técnico de Patrimonio.

Artículo 565: No se admitirán acciones de demolición de unidades edificatorias que aun con afectaciones notables de pérdida de estabilidad o fallo estructural, permitan su recuperación; las mismas serán desocupadas y apuntaladas. En estos casos es obligatoria la elaboración de un proyecto de recuperación, remodelación y/o rehabilitación integral de la edificación.

Artículo 566: No podrá apuntalarse edificio alguno sin permiso concedido a ese efecto, bajo la dirección facultativa del equipo técnico de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 567: En edificios apuntalados no se permitirán acciones individuales o aisladas.

Artículo 568: En todo trabajo de demolición, a su comienzo, la Dirección Municipal de Planificación Física podrá fijar la zona de la vía pública que considere peligrosa al ejecutarse dichos trabajos, así como exigir, si lo estima pertinente para la seguridad del tránsito público, la colocación al frente de una valla protectora.

Artículo 569: La demolición total procederá con previa aprobación, cuando se trate de:

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

Artículo 570: 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 las siguientes condicionantes:

- a) Se prohíbe arrojar escombros procedentes de las demoliciones, desde lo alto de los edificios que se demuelan a la vía pública.
- b) Dichos escombros deberán bajarse a ella, por medio de maromas, poleas, espuestas o canalones.
- c) Se prohíbe la ocupación total o parcial de calles con escombros producto de estas demoliciones.
- d) Los escombros generados durante la demolición deberán ser desplazados por medios que no ofrezcan peligros ni afectación al medio ambiente.
- e) 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.
- f) Protección temporal del área de derrumbe con vallas para evitar la ocurrencia de nuevos accidentes, de altura no menor de 2.00 mts.
- g) Señalización de la peligrosidad del lugar.

Artículo 571: 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 agradan la tipología o causan daño estructural a la edificación.
- c) Plantas completas con un estado de deterioro constructivo tal, que afecten el resto del inmueble o aquellas donde la calidad constructiva no esté de acuerdo con la del inmueble del cual forma parte.
- d) Partes seriamente afectadas, con amenaza de derrumbe, en edificaciones con grado de protección III y IV.

Artículo 572: En las fachadas y edificaciones con valor monumental y/o patrimonial 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 propuesta a demoler presente un estado crítico y además produzca afectación al resto del edificio.

Demoliciones de paredes medianeras.

Artículo 573: 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 574: 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 575: Quien quiera practicar la demolición de una pared medianera, debe proporcionarle al vecino un término prudente para que éste haga las obras convenientes, a fin de evitar el perjuicio que pudiera experimentar por los trabajos de demolición. Si dicho vecino estuviese ausente, sin nadie que lo represente y ofreciera peligro el empezar la demolición sin las obras necesarias en su casa, se acudirá a la entidad autorizada por la ley en solicitud de permisos para hacer los apuntalamientos requeridos.

Obras Forzosas.

Artículo 576: Las edificaciones en mal estado que a solicitud de sus ocupantes o de oficio practicado por la Dirección Municipal de Planificación Física resultaran declarados en peligro, serán apuntalados o demolidos en breve plazo, siendo Comisión creada al efecto por la Asamblea Municipal del Poder Popular, la encargada de ejecutar la acción que corresponda.

Artículo 577: En el caso de las edificaciones estatales en mal estado, declarados en peligro, y que resulte un riesgo para estos o terceros, será responsabilidad de la propia entidad su apuntalamiento, demolición, o reconstrucción inmediata.

Artículo 578: Los propietarios de patios y solares yermos que limitan con la vía, están obligados a construir una delimitación física, con los materiales que defina y apruebe la Dirección Municipal de Planificación ya sean personas naturales o jurídicas.

Artículo 579: Todos los propietarios estatales están en la obligación de mantener su inmueble en buen estado, pintado y debidamente señalizado, así como sus áreas exteriores limpias y tratadas.

Artículo 580: Los promotores de toda acción constructiva están en la obligación de adoptar las precauciones pertinentes para no causar perjuicios públicos.

Artículo 581: 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 582: La Dirección Municipal de Planificación Física tiene la facultad de exigir chaflanes en edificaciones esquineras cuando sean necesarios para facilitar la visibilidad o asegurar a los peatones.

CAPÍTULO No. 4: REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN URBANA.

CENTRO HISTÓRICO (Z-3.1).



Aspectos Generales.

Artículo 583: Derrotero.

Partiendo del punto más al Noroeste de la parcela de la Bodega la Habanera, ubicada de frente a la calle Independencia (por la banda Noroeste), tomamos rumbo Noreste, por el fondo dicha parcela, cruzamos la calle Andrés Cuevas y continuamos por el fondo del resto de las parcelas ubicadas de frente a dicha calle; hasta llegar al punto más al Noreste de la parcela de la Escuela Primaria Conrado Benítez; donde giramos a la derecha y tomamos rumbo Sureste, bordeando el límite Noreste de dicha parcela, cruzamos la calle Independencia y continuamos por el fondo de las parcelas de las edificaciones ubicadas de frente a la calle General Naya (por la banda Suroeste), cruzando las calles: Martí, Camilo Cienfuegos y Leoncio Vidal, hasta llegar al vértice más al Sur de la parcela de la edificación de la carpintería, ubicada de frente a General Naya; giramos a la izquierda y tomamos rumbo Noreste, continuando por el lindero Sureste de dicha parcela, cruzamos la calle General Naya y continuamos por el fondo de las parcelas de las edificaciones ubicadas de frente a la calle Leoncio Vidal (por su banda Sureste), cruzamos la calle Maceo hasta llegar al vértice más al Este de la parcela de la edificación Dirección Municipal de Salud, ubicada de frente a Maceo, giramos a la derecha y con rumbo Sureste continuamos por el fondo de las parcelas de las edificaciones ubicadas de frente a la calle Maceo (por su banda Noreste); hasta la intersección de las calles Maceo y Ave. 26 de Julio; giramos a la derecha y con rumbo Oeste continuamos por la zanja de la antigua Línea a Sagua hasta intersectar la calle San José; giramos a la derecha y con rumbo Noroeste continuamos por el fondo de las parcelas de las edificaciones localizadas de frente a la calle Andrés Cuevas (por su banda Suroeste), cruzamos las calles: San José, Raúl Torres, Leoncio Vidal, Camilo Cienfuegos, Martí, Eliope Paz, e Independencia, continuando por el lindero Suroeste de la edificación de la Bodega la Habanera, ubicada de frente a Independencia, llegando al punto de partida.

Artículo 584: Caracterización.

Su ubicación se corresponde con la zona donde surgió el pueblo, como su nombre lo indica se ubica en la zona central del núcleo. Desde el punto de vista funcional se combinan actividades comerciales, gastronómicas, de servicio, educacionales, de producción, administrativas, culturales con la vivienda, cuya jerarquía va desde el nivel local hasta el municipal. Está conformado por edificaciones medianeras, con puntal alto y medio, portales de circulación peatonal, arcadas y detalles ornamentales. Predominan las edificaciones de una sola planta, aunque podemos encontrar algunas

de varias, en él se integran el estilo tradicional, neoclásico y ecléctico fundamentalmente. Las manzanas que lo conforman presentan un trazado ortogonal. Los viales se encuentran en buen estado en su mayoría, presentan secciones amplias que oscilan entre 9.0m y 11.0m.

Artículo 585: Sobre la Clasificación del suelo.

Esta Zona de Regulación clasifica como Urbanizado edificable.

Artículo 586: De las Categorías de uso del suelo.

Uso de Suelo.	Preferente.	Permisible.	Restringido.	Prohibido.
Residencial.		X		
Alojamiento.		X		
Administración.			X	
Comercio.	X			
Gastronomía.	X			
Salud.		X		
Educación.		X		
Deporte.		X		
Recreación.	X			
Cultura.	X			
Religioso.		X		
Servicios Básicos.		X		
Almacenes.				X
Talleres.				X
Agricultura Urbana.				X
Producción.				X
Militar-Orden Interior.		X		
Agropecuario.				X
Parqueo.		X		
Especiales (Pirotecnia).				X

Artículo 597: De las Intervenciones permitidas.

- **A escala urbana:** Remodelación y Reanimación.
- **A escala arquitectónica:** Conservación, Remodelación, Reconstrucción y Rehabilitación.
- **Constructiva:** Obras nuevas, Ampliación, División, Unificación, Reposición y Demolición.

Sección Primera: Medio Ambiente.

Responsabilidad ambiental.

Artículo 588: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápito de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Equidad Social.

Artículo 589: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápito de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.



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

Artículo 590: Se respetará lo establecido en los Artículo No. 8 y 9, Sección Primera, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Organización del territorio de modo que garantice la calidad del aire en la ciudad.

Artículo 591: Se respetará lo establecido en los Artículos del 10-13 de la Sección Primera, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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

Artículo 592: Se respetará lo establecido en los Artículos del 15-23 de la Sección Primera, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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

Artículo 593: Se respetará lo establecido en los Artículos del 28-41 y 43-50 en la Sección Primera, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 594: Se insertará (siempre que sea posible) el parterre en los tramos de la Calle Independencia donde este no existe, al menos en forma de ponches y se fomentará el área verde en los existentes en las calles Independencia y Andrés Cuevas, con vegetación que propicie sombra.

Protección del Suelo en cuanto a erosión, inundación y salinización.

Artículo 595: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 52 y 53 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Requisitos esenciales del uso del suelo.

Artículo 596: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 57 y del 63-65 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Paisaje verde urbano.

Artículo 597: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 68 y del 70-72 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Infraestructura.

De la Red vial.

Artículo 598: Se respetará lo establecido en los Artículos No. del 73-75 y 78 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

De las Vías férreas.

Artículo 599: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 80 y 81 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

De las Redes de Acueducto, Alcantarillado y Drenaje pluvial.

Artículo 600: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 85 y 86 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

De la red eléctrica.

Artículo 601: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 89 y 90 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

De las redes telefónicas.

Artículo 602: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Aprovechamiento de recursos locales y reciclaje.

Artículo 603: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Transporte.

Artículo 604: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 97, 99 y 100 de esta Sección, en Acápite de mismo nombre del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 605: No se permitirá el uso de carretones de caballos como medios de transporte colectivo alternativo, por esta zona de la ciudad.

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

Artículo 606: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Edificaciones sustentables.

- **Elementos arquitectónicos.**

Artículo 607: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Ventilación cruzada e iluminación natural.**

Artículo 608: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Energías alternativas.

Artículo 609: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Diseño de microclimas.



Artículo 610: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Terrazas y azoteas jardín.

Artículo 611: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Huertos y agricultura urbana.

Artículo 612: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 109 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 613: Se prohíbe el uso para la Agricultura Urbana en cualquier área libre existente en esta Zona de Regulación.

Sección Segunda: Protección y Preservación Patrimonial.

Aspectos generales.

Artículo 614: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Grados de Protección.

Artículo 615: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Categorías del Patrimonio.

Artículo 616: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 125 y 126 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Conjuntos sujetos a protección.

Artículo 617: Existen en esta Zona de Regulación 18 inmuebles inscriptos en el Registro de Bienes Culturales (Ver Anexo No.5); cualquier acción a ejecutar sobre estos, deberá ser consultada y aprobada por la Comisión Provincial de Monumentos.

Frentes de calle de valor.

Artículo 618: Según lo establecido en el Artículo No. 130 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, en esta Zona de Regulación existen dos frentes de calle con valor:

4. Joaquín Paneca e/ Independencia y Leoncio Vidal.
5. Independencia e/ Andrés Cuevas y General Naya.

Artículo 619: Cualquier acción a ejecutar sobre los frentes de calle con valor referidos en el artículo anterior, deberá ser al unísono en todo el zócalo urbano, previa consulta y aprobación de la Comisión Provincial de Monumentos y la Dirección Municipal de Planificación Física.



Sección Tercera: Usos de Suelo.

Artículo 620: Se respetará lo establecido en los Artículos 132-134 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sección Cuarta: Estructura Urbana.

Sobre la estructura de la manzana.

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

Artículo 621: Se respetará lo establecido en el Artículo 137 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Coefficientes de Ocupación del Suelo (COS) y de Utilización (CUS) de la manzana.**

Artículo 622: El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) promedio de la manzana es del 0.52 y el de Utilización (CUS) del 1.03.

- **Dimensiones y características de las áreas libres interiores por manzanas.**

Artículo 623: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 141 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 624: Se establece que: el 25 % 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.

Sobre la disposición de la edificación en la parcela.

- **Coefficiente de ocupación (COS) y de utilización (CUS) de la parcela.**

Artículo 625: El COS permitido en las parcelas será de 0.66 a 0.75 y el CUS de 1.33.

- **Tamaños máximos y mínimos y forma de las parcelas.**

Artículo 626: Se respetarán las dimensiones predominantes de las parcelas en esta Zona de Regulación.

Artículo 627: En caso de nuevas inserciones en parcelas liberadas por derrumbes, demoliciones o cambios de uso; ya sea para viviendas o instalaciones de uso social, se analizará de forma casuística (en caso de que las dimensiones por su frente excedan las dimensiones máximas permitidas), si se entrega como una sola parcela, o se subdivide en más de una parcela.

Artículo 628: En caso en que se subdivide en más de una parcela, la expresión en fachada de las obras que se ejecuten, debe ser la de una única unidad edificatoria.

Artículo 629: Las parcelas serán ortogonales, de forma y dimensiones variables.

- **Dimensionamiento y características del espacio libre interior de la parcela.**

Artículo 630: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 151 y 152 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 631: Se establece que: el 25 % de cada parcela, 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.



- **Profundidad edificable.**

Artículo 632: La profundidad edificable es variable, y a pesar de que las parcelas son amplias, las edificaciones ocupan como mínimo 2/3 de la dimensión de fondo de la parcela.

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

Artículo 633: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 156 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sobre la alineación de las edificaciones.

- **Primera y segunda línea de fachada.**

Artículo 634: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 635: La primera línea de fachada se ubicará inmediato al borde exterior de la acera.

Franja de jardín.

Artículo 636: No se permitirá el uso de jardín, ni reservar espacio para ello.

- **Franja de portal.**

Artículo 637: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 168, 169, 171 y del 173-175 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 638: Se permitirá el uso de portal, según lo predominante en la cuadra.

- **Pasillos laterales y de fondo.**

Artículo 639: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 176-178 y del 180-183 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 640: En caso de divisiones de edificaciones que necesariamente requieran de una servidumbre de paso o acceso independiente hacia el interior de la manzana este tendrá un ancho mínimo de 1.10 metros y la solución de diseño tendrá que lograr que dicho acceso no se exprese en fachada.

- **Retranqueos.**

Artículo 641: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 184 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 642: Se permitirá el retiro de la línea de fachada o construcción, de al menos una crujía; tanto en la planta baja como en niveles superiores, sobre la alineación oficial establecida, acorde con lo regulado en cada caso para garantizar el cumplimiento de lo establecido sobre las alineaciones.

Sobre la infraestructura vial:

- **De la red vial automotora.**

Artículo 643: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.



Artículo 644: En esta zona de Regulación de la ciudad de Camajuaní, todas las vías son urbanas y de categoría municipal, excepto los tramos de las calles Independencia y General Naya incluidos en ellas, que son de categoría Nacional.

- **De las vías férreas.**

Artículo 645: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 203, 207, 208 y 209 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 646: La faja libre existente a ambos lados de la línea férrea, no cumple con el distanciamiento de 15.0 metros (a ambos lados, medidos a partir de su eje), establecidos por Resolución como propiedad de dicha vía; por tanto queda totalmente prohibida la ejecución de obras nuevas dentro de esta faja, a no ser que responda al uso de la vía férrea.

Artículo 647: En las edificaciones existentes dentro de la faja de propiedad (15.0 metros a ambos lados, medidos a partir de su eje), se permitirá todo tipo de acción arquitectónica y constructiva, exceptuando las nuevas construcciones.

Sobre otras infraestructuras:

- **De las Redes de Acueducto, Alcantarillado y Drenaje pluvial.**

Artículo 648: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 212-221 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 649: La zona carece de un Sistema de Alcantarillado, la mayor parte de las viviendas e instalaciones vierten sus residuales líquidos al sistema de atargeas existente, diseñado originalmente para el drenaje pluvial; el resto de la zona se sirve por fosas individuales.

- **De la red eléctrica.**

Artículo 650: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 222-227 y del 229-237 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **De las redes telefónicas.**

Artículo 651: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 239-253 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sección Quinta: Morfología Urbana.

Tipos y elementos de fachada:

- **Aspectos Generales.**

Artículo 652: Será estricto el respeto íntegro de todos los Artículos que se establecen en esta Sección, pues los elementos que conforman las fachadas: forma de asociación de las edificaciones, alturas, puntales, proporciones y ritmo de los vanos, presencia y tipo de portales, número de niveles, elementos ornamentales, etc, constituyen la garantía para que las nuevas inserciones o cualquier tipo de intervención que se ejecute sobre cualquiera de las edificaciones o sitios localizados en esta zona

de regulación, se integren al entorno construido que lo rodea; aunque dejando siempre la huella de la contemporaneidad.

- **Cercados.**

Artículo 653: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Portales (públicos o privados).**

Artículo 654: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 273 en lo referido a los incisos a), b). e) y f) de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 655: No se permitirá la delimitación física de los portales de uso público existentes en el frente de calle con valor: Joaquín Paneca e/ Independencia y Leoncio Vidal.

Artículo 656: Se permitirá la delimitación física de los portales de uso público en el tramo de la calle Independencia correspondiente a esta Zona de Regulación, aun cuando esté considerado como frente de calle de alto valor.

Artículo 657: La delimitación de cada portal de uso público en el referido frente de calle en el Artículo anterior, requerirá de previa Autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física, con consulta a la Comisión de Patrimonio. Su diseño será analizado casuísticamente; siempre a partir de lo establecido en el Artículo No. 273, inciso b) de la Sección Quinta: Morfología Urbana, en el Acápite Portales públicos y privados, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Edificios con frente a una o más vías.**

Artículo 658: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 275-278, 280 y 281 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 659: Para colocar lumínicas y emplear toldos, será necesario la aprobación Dirección Municipal de Planificación Física, previa consulta con la Comisión de Patrimonio.

- **Edificios con frente a parques, áreas libres o equipamientos.**

Artículo 660: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Alturas.**

Artículo 661: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 662: Se permitirán ampliaciones en altura, siempre a partir de la segunda crujía, siempre con la Autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física, y previa consulta con la Comisión de Patrimonio.

Artículo 663: Se permitirá la construcción de entrepisos, sin que estos se expresen en fachada, y reúnan las condicionales estructurales y de habitabilidad ya expresadas, siempre con la Autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física y previa consulta con la Comisión de Patrimonio.

- **Puntales.**



Artículo 664: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Número de pisos máximo y mínimo.**

Artículo 665: Solo se permitirá hasta dos pisos como máximo, siempre respetando lo establecido en el Artículo No. [REDACTED], en el Acápite: Alturas de esta misma Sección.

Artículo 666: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 298 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Sótanos y semisótanos.**

Artículo 667: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Basamentos.**

Artículo 668: Teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo No. 298 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, el uso de basamentos en esta zona de regulación conllevaría a un análisis casuístico, y de autorizarse, este será de un solo nivel.

- **Salientes y chaflanes, logias, balcones y terrazas.**

Artículo 669: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 304, 306-311 y 313-315 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 670: Cualquier acción constructiva en este sentido requiere, además de la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física, una consulta con la Comisión de Patrimonio.

- **Marquesinas y toldos.**

Artículo 671: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, siempre con la Autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física, y consulta con la Comisión de Patrimonio.

- **Vistas y luces.**

Artículo 672: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Medianerías.**

Artículo 673: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 674: Si por algún motivo el propietario de una edificación medianera (ya sea una persona natural o jurídica), necesite o quiera prescindir de la condición de medianería, esta no puede ser expresada en fachada.

- **Ritmos y proporciones entre vanos y macizos en las fachadas.**

Artículo 675: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Características estéticas y de Estilo.**

Artículo 676: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Enchapes.**

Artículo 677: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Fenestración.**

Artículo 678: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 389 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 679: Dados los valores de esta zona de regulación, las dimensiones y el diseño de la carpintería para cualquier intervención en edificaciones existentes (aun cuando no posean valores patrimoniales), o para nuevas inserciones, requiere de la Autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física, y consulta con la Comisión de Patrimonio, por lo comprometido del entorno construido.

- **Pórticos.**

Artículo 680: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Cornisas y Aleros.**

Artículo 681: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Tipos de Cubierta.**

Artículo 682: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 394-396 y el 398 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Requerimientos para colocación de aires acondicionados.**

Artículo 683: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Color.**

Artículo 684: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 404, 406 y del 408-415 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sobre el Mobiliario urbano:

- **Aspectos generales.**

Artículo 685: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Elementos de delimitación.**

Artículo 686: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, previa Autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física, y consulta con la Comisión de Patrimonio, por lo comprometido de esta zona de regulación.

- **Elementos de descanso.**

Artículo 687: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, previa Autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física, y consulta con la Comisión de Patrimonio, por lo comprometido de esta zona de regulación.

- **Elementos de iluminación.**

Artículo 688: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, previa Autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física, y consulta con la Comisión de Patrimonio, por lo comprometido de esta zona de regulación.

- **Elementos ornamentales y conmemorativos.**

Artículo 689: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, previa Autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física, y consulta con la Comisión de Patrimonio, por lo comprometido de esta zona de regulación.

- **Elementos de higiene pública.**

Artículo 690: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, previa Autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física, y en el caso que se requiera, se consultará con la Comisión de Patrimonio, por lo comprometido de esta zona de regulación.

- **Kioscos, Buzones y teléfonos públicos.**

Artículo 691: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 455-459 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 692: Con independencia de la aprobación de ubicación, el diseño de las cabinas telefónicas, deberá ser aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física, y la Comisión de Patrimonio.

Artículo 693: No se permitirá la ubicación de nuevos Kioscos con carácter permanente en espacios de uso público.

Artículo 694: En caso de inserción de nuevos kioscos con carácter permanente en áreas que pudieran ser liberadas, su diseño tendrá que ser aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física, y la Comisión de Patrimonio.

- **Carteles, Señalizaciones y Gráfica urbana.**

Artículo 695: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 461-490 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 696: No se permitirá la colocación de aparatos lumínicos de acera a acera.

Artículo 697: Toda pintura mural, que se pretenda realizar en el exterior de un edificio, debe solicitarse a la Dirección Municipal de Planificación Física, acompañada de un boceto en colores de la obra que se reproducirá, la cual no podrá ejecutarse hasta que se obtenga la Autorización correspondiente; la cual en este caso, deberá ser aprobada por la Comisión de Monumentos.

- **Ornato.**

Artículo 698: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sobre los aspectos Técnico-Constructivos.

- **Aspectos generales.**

Artículo 699: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Intervenciones en edificios con grado de protección patrimonial.**

Artículo 700: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 508 y 510 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 701: No existe en esta zona de regulación ningún sitio o inmueble con grado de protección aprobado; no obstante solo se permitirán las acciones acordes con el grado de protección propuesto a instancias municipal y provincial.

- **División y unificación de viviendas.**

Artículo 702: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 515-517 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 703: La división de una vivienda no podrá expresarse en fachada cuando se trate de una única unidad edificatoria, lo cual deberá lograrse mediante diseño adecuado.

Artículo 704: Cuando se apruebe la unificación de viviendas o instalaciones que originalmente constituyeron una misma unidad edificatoria, será obligatorio rescatar la expresión original de la fachada.

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

Artículo 705: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 519 y 520 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 706: Para la construcción en áreas libres y azoteas en esta zona, será de estricto cumplimiento lo establecido en el Artículo No. de los Aspectos Generales, en la Sección Quinta: Morfología Urbana, Acápite: Tipos y elementos de fachada, de este Capítulo No. 4: Regulaciones Específicas de Intervención Urbana para esta zona de regulación.



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

Artículo 707: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 523 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana..

Artículo 708: Solo se permitirá la ubicación de las escaleras en el interior de las edificaciones, con independencia del objetivo de la acción constructiva de que se trate (ampliación, división u obras nuevas), de requerir esta acción acceso independiente, este no se expresará en fachada.

Artículo 709: Las escaleras de acceso principal a construir deberán tener como mínimo un ancho de 0.90 metros, debiendo estar protegidas con barandas con una altura mínima de 0.90 metros, medida a partir del borde anterior de la huella. Dicha baranda deberá mantener su continuidad desde el arranque hasta el desembarco.

Artículo 710: Los materiales a emplear en la construcción de las escaleras podrán ser hormigón, piedra, metal, madera, o combinación de estos; siempre con la aprobación de la Comisión de Monumentos cuando se trate de intervenciones en edificaciones con valores patrimoniales.

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

Artículo 711: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Condicionales para suprimir barreras arquitectónicas en obras existentes y para prevenirlas en obras nuevas.**

Artículo 712: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Demoliciones.**

Artículo 713: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Obras Forzosas.**

Artículo 714: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

ZONA DE ALTO VALOR (Z-3.2).



Aspectos Generales.

Artículo 715: Derrotero.

Se corresponde con lo declarado como Monumento Local en la Resolución No. 199 del Ministerio de Cultura, el 20 de Agosto de 2007, que abarca el Parque Leoncio Vidal Caro (incluyendo el parque infantil) y su entorno, entendiéndose como entorno, todas las edificaciones o sitios ubicados con frente hacia dicho espacio público por las calles General Naya, Maceo, Independencia y Leoncio Vidal.

Artículo 716: Caracterización.

Localizado en la parte más céntrica del asentamiento, formando parte del Centro Histórico Urbano de la ciudad; desde el punto de vista funcional en él se combinan actividades comerciales, gastronómicas, de servicio, administrativas y culturales, mezcladas con el uso residencial. Está conformado por edificaciones medianeras, con puntal alto, portales de circulación peatonal, arcadas y detalles ornamentales. Predominan las edificaciones de una sola planta, aunque podemos encontrar algunas de varios niveles; en él se integran el estilo tradicional, neoclásico y ecléctico fundamentalmente. Las manzanas que lo conforman presentan un trazado ortogonal. Los viales se encuentran en buen estado en su mayoría, presentan secciones amplias que oscilan entre 9.0m y 11.0m.

Artículo 717: Sobre la Clasificación del suelo.

Esta Zona de Regulación clasifica como Urbanizado edificable.

Artículo 718: De las Categorías de uso del suelo.

Uso de Suelo.	Preferente.	Permisible.	Restringido.	Prohibido.
Residencial.		X		
Alojamiento.	X			
Administración.			X	
Comercio.	X			
Gastronomía.	X			
Salud.		X		
Educación.		X		
Deporte.		X		
Recreación.	X			
Cultura.	X			
Religioso.		X		
Servicios Básicos.		X		

Almacenes.				X
Talleres.				X
Agricultura Urbana.				X
Producción.				X
Militar-Orden Interior.		X		
Agropecuario.				X
Parqueo.		X		
Especiales (Pirotecnia).				X

Artículo 719: De las Intervenciones permitidas.

- A escala urbana: Reanimación, Remodelación y Rehabilitación.
- A escala arquitectónica: Conservación, Reconstrucción y Rehabilitación.
- Constructiva: Ampliación, Unificación, División y Demolición parcial.

Sección Primera: Medio Ambiente.

Responsabilidad ambiental.

Artículo 720: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 1, 2 y en el 3 los incisos a), b), c), d), g) y h) de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Equidad Social.

Artículo 721: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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

Artículo 722: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 9, Sección Primera, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Organización del territorio de modo que garantice la calidad del aire en la ciudad.

Artículo 723: Se respetará lo establecido en los Artículos del 11-13 de la Sección Primera, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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

Artículo 724: Se respetará lo establecido en los Artículos del 15-23 y 27 de la Sección Primera, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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

Artículo 725: Se respetará lo establecido en los Artículos del 28-32; 34-41 y 43-50 en la Sección Primera, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Protección del Suelo en cuanto a erosión, inundación y salinización.

Artículo 726: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 52 y 53 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Requisitos esenciales del uso del suelo.

Artículo 727: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 57 y del 63-65 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Paisaje verde urbano.**

Artículo 728: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 68 y del 70-72 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Infraestructura.

- **De la Red vial.**

Artículo 729: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 78 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **De las Vías férreas.**

Artículo 730: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 81 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **De las Redes de Acueducto, Alcantarillado y Drenaje pluvial.**

Artículo 731: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 86 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **De la red eléctrica.**

Artículo 732: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 89 y 90 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **De las redes telefónicas.**

Artículo 733: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Aprovechamiento de recursos locales y reciclaje.



Artículo 734: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Transporte.

Artículo 735: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 97 y 100 de esta Sección, en Acápite de mismo nombre del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 736: No se permitirá el uso de carretones de caballos como medios de transporte colectivo alternativo, por esta zona de la ciudad.

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

Artículo 737: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Edificaciones sustentables.

- **Elementos arquitectónicos.**

Artículo 738: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 103 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Ventilación cruzada e iluminación natural.**

Artículo 739: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 740: Se ubicarán ventanas en las instalaciones de servicios, de manera que garanticen la ventilación cruzada.

Energías alternativas.

Artículo 741: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Diseño de microclimas.

Artículo 742: Se respetará lo establecido en el Artículo de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Terrazas y azoteas jardín.

Artículo 743: Se respetará lo establecido en el Artículo de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Huertos y agricultura urbana.

Artículo 744: Se prohíbe el uso para la Agricultura Urbana en cualquier área libre existente en esta Zona de Regulación.

Sección Segunda: Protección y Preservación Patrimonial.

Aspectos generales.



Artículo 745: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Grados de Protección.

Artículo 746: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 123 y 124 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Categorías del Patrimonio.

Artículo 747: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 126 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Conjuntos sujetos a protección.

Artículo 748: La delimitación de esta zona coincide con la declarada como Monumento Local, categoría que le otorga en su conjunto la máxima protección, cualquier acción a ejecutar sobre estos, deberá ser consultada y aprobada por la Comisión Nacional de Monumentos.

Artículo 749: Existen en esta Zona de Regulación 48 inmuebles inscriptos en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales, (Ver Anexo No.5).

Frentes de calle de valor.

Artículo 750: Según el límite de la zona declarada como de Alto Valor, constituyen frentes de calles con valor (todas las incluidas en la zona): General Naya y Maceo e/ Independencia y Leoncio Vidal (por ambas bandas), así como la calles transversales: Independencia, Martí y Leoncio Vidal; desde General Naya hasta Maceo.

Artículo 751: Cualquier acción a ejecutar sobre los frentes de calle con alto valor referidos en el artículo anterior, deberá ser al unísono en todo el zócalo urbano, previa consulta y aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos y la Dirección Municipal de Planificación Física.

Sección Tercera: Usos de Suelo.

Artículo 752: Se respetará lo establecido en los Artículos 132 y 134 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sección Cuarta: Estructura Urbana.

Sobre la estructura de la manzana.

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

Artículo 753: Se respetará lo establecido en el Artículo 137 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Coeficientes de Ocupación del Suelo (COS) y de Utilización (CUS) de la manzana.**

Artículo 754: El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) promedio de la manzana es del 0.52 y el de Utilización (CUS) del 1.03.

- **Dimensiones y características de las áreas libres interiores por manzanas.**



Artículo 755: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 141 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 756: Se establece que: el 25 % 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.

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

Artículo 757: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 143 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 758: El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) en la parcela oscilará entre el 50.0 y el 75.0%.

Sobre la disposición de la edificación en la parcela.

- **Coeficiente de ocupación (COS) y de utilización (CUS) de la parcela.**

Artículo 759: El COS permitido en las parcelas será de 0.62 a 0.75 y el CUS de 1.23.

- **Tamaños máximos y mínimos y forma de las parcelas.**

Artículo 759: Se respetarán las dimensiones predominantes de las parcelas en esta Zona de Regulación.

Artículo 760: En caso de nuevas inserciones en parcelas liberadas por derrumbes, demoliciones o cambios de uso; ya sea para viviendas o instalaciones de uso social, se analizará de forma casuística (en caso de que las dimensiones por su frente excedan las dimensiones máximas permitidas), si se entrega como una sola parcela, o se subdivide en más de una parcela.

Artículo 761: En caso en que se subdivide en más de una parcela, la expresión en fachada de las obras que se ejecuten, debe ser la de una única unidad edificatoria, siempre con la aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos.

Artículo 762: Las parcelas serán ortogonales, de forma y dimensiones variables.

- **Dimensionamiento y características del espacio libre interior de la parcela.**

Artículo 763: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 151 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 764: Se establece que: el 25 % de cada parcela, 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.

- **Profundidad edificable.**

Artículo 765: La profundidad edificable es variable, y a pesar de que las parcelas son amplias, las edificaciones ocupan como mínimo 2/3 de la dimensión de fondo de la parcela.

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

Artículo 766: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 156 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sobre la alineación de las edificaciones.

- **Primera y segunda línea de fachada.**



Artículo 767: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 768: La primera línea de fachada se ubicará inmediato al borde exterior de la acera.

Franja de jardín.

Artículo 769: No se permitirá el uso de jardín, ni reservar espacio para ello.

- **Franja de portal.**

Artículo 770: Será obligatorio el uso de portal corrido, con el retranqueo predominante en la cuadra.

- **Pasillos laterales y de fondo.**

Artículo 771: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 772: En caso de divisiones de edificaciones que necesariamente requieran de una servidumbre de paso o acceso independiente hacia el interior de la manzana este tendrá un ancho mínimo de 1.10 metros y la solución de diseño tendrá que lograr que dicho acceso no se exprese en fachada.

- **Retranqueos.**

Artículo 773: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 774: Se permitirá el retiro de la línea de fachada o construcción, de al menos una crujía; tanto en la planta baja como en niveles superiores, sobre la alineación oficial establecida, acorde con lo regulado en cada caso para garantizar el cumplimiento de lo establecido sobre las alineaciones.

Sobre la infraestructura vial:

- **De la red vial automotora.**

Artículo 775: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 188-202 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 776: En esta zona de Regulación de la ciudad de Camajuaní, todas las vías son urbanas y de categoría municipal, excepto los tramos de las calles Independencia y General Naya incluidos en ellas, que son de categoría Nacional.

- **De las vías férreas.**

Artículo 777: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 203, 207, 208 y 209 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 778: La faja libre existente a ambos lados de la línea férrea, no cumple con el distanciamiento de 15.0 metros (a ambos lados, medidos a partir de su eje), establecidos por Resolución como propiedad de dicha vía; por tanto queda totalmente prohibida la ejecución de obras nuevas dentro de esta faja, a no ser que responda al uso de la vía férrea.



Artículo 779: En las edificaciones existentes dentro de la faja de propiedad (15.0 metros a ambos lados, medidos a partir de su eje), se permitirá todo tipo de acción arquitectónica y constructiva (conforme a su categoría de Monumento Local), exceptuando las nuevas construcciones.

Sobre otras infraestructuras:

- **De las Redes de Acueducto, Alcantarillado y Drenaje pluvial.**

Artículo 780: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 212-221 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 781: La zona carece de un Sistema de Alcantarillado, la mayor parte de las viviendas e instalaciones vierten sus residuales líquidos al sistema de atarjeas existente, diseñado originalmente para el drenaje pluvial; el resto de la zona se sirve por fosas individuales.

- **De la red eléctrica.**

Artículo 782: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 222-227 y del 229-237 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **De las redes telefónicas.**

Artículo 783: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 239-253 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sección Quinta: Morfología Urbana.

Tipos y elementos de fachada:

- **Aspectos Generales.**

Artículo 784: Será estricto el respeto íntegro de todos los Artículos que se establecen en esta Sección, pues los elementos que conforman las fachadas: forma de asociación de las edificaciones, alturas, puntales, proporciones y ritmo de los vanos, presencia y tipo de portales, número de niveles, elementos ornamentales, etc, constituyen la garantía para que las nuevas inserciones o cualquier tipo de intervención que se ejecute sobre cualquiera de las edificaciones o sitios localizados en esta zona de regulación, se integren al entorno construido que lo rodea; aunque dejando siempre la huella de la contemporaneidad.

- **Cercados.**

Artículo 785: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 254, 257, 258, 262, 263, 266, 267, y 269-271 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Jardines.**

Artículo 786: No se permitirá la incorporación de jardines al frente.

- **Portales (públicos o privados).**

Artículo 787: No se permitirá la delimitación física de los portales de uso público existentes.

- **Edificios con frente a una o más vías.**

Artículo 788: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 789: Para colocar lumínicas y emplear toldos, será necesario la aprobación Dirección Municipal de Planificación Física, previa consulta con la Comisión Nacional de Monumentos.

- **Edificios con frente a parques, áreas libres o equipamientos.**

Artículo 790: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, siempre con previa autorización de la Comisión Nacional de Monumentos.

- **Alturas.**

Artículo 791: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 287 y 289 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 792: Se respetará la altura predominante en cada cuadra.

- **Puntales.**

Artículo 793: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 292 293 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Número de pisos máximo y mínimo.**

Artículo 794: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 297 y 298 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Sótanos y semisótanos.**

Artículo 795: No se permitirá la construcción de sótanos y semisótanos en esta zona de regulación.

- **Basamentos.**

Artículo 796: No se permitirá la construcción de sótanos y semisótanos en esta zona de regulación.

Salientes y chaflanes, logias, balcones y terrazas.

Artículo 797: Para el caso de nuevas inserciones o acciones que pudieran modificar la fachada y previa consulta con la Comisión Nacional de Monumentos, se respetará lo establecido en los Artículos 303-307 y 310-314 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 798: Cualquier acción constructiva en este sentido requiere, además de la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

- **Marquesinas y toldos.**

Artículo 799: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, siempre con la Autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física, y consulta con la Comisión Nacional de Monumentos.

- **Vistas y luces.**

Artículo 800: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Medianerías.**

Artículo 801: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Ritmos y proporciones entre vanos y macizos en las fachadas.**

Artículo 802: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Características estéticas y de Estilo.**

Artículo 803: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Enchapes.**

Artículo 804: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 384 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Fenestración.**

Artículo 805: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 389 y 390 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 806: Dados los valores y el diseño de la carpintería, cualquier intervención en edificaciones existentes, requiere de la Autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física, y consulta con la Comisión Nacional de Monumentos, por lo comprometido del entorno construido.

- **Pórticos.**

Artículo 807: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 392 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Cornisas y Aleros.**

Artículo 808: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 393 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Tipos de Cubierta.**

Artículo 809: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 394 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Requerimientos para colocación de aires acondicionados.**

Artículo 810: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 399, 401 y 402 de esta misma Sección en el Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Color.**



Artículo 811: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 403-406 y 408-415 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sobre el Mobiliario urbano:

- **Aspectos generales.**

Artículo 812: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Elementos de delimitación.**

Artículo 813: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, previa Autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física, y consulta con la Comisión de Patrimonio, por lo comprometido de esta zona de regulación.

- **Elementos de descanso.**

Artículo 814: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, previa Autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física, y consulta con la Comisión de Patrimonio, por lo comprometido de esta zona de regulación.

- **Elementos de iluminación.**

Artículo 815: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, previa Autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física, y consulta con la Comisión de Patrimonio, por lo comprometido de esta zona de regulación.

- **Elementos ornamentales y conmemorativos.**

Artículo 816: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, previa Autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física, y consulta con la Comisión de Patrimonio, por lo comprometido de esta zona de regulación.

- **Elementos de higiene pública.**

Artículo 817: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, previa Autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física, y en el caso que se requiera, se consultará con la Comisión de Patrimonio, por lo comprometido de esta zona de regulación.

- **Kioscos, Buzones y teléfonos públicos.**

Artículo 818: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 819: Con independencia de la aprobación de ubicación, el diseño de las cabinas telefónicas, deberá ser aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física, y la Comisión Nacional de Monumentos.

Artículo 820: No se permitirá la ubicación de nuevos Kioscos con carácter permanente en espacios de uso público.

Artículo 821: En caso de inserción de nuevos kioscos con carácter permanente en áreas que pudieran ser liberadas, su diseño tendrá que ser aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física, y la Comisión Nacional de Monumentos.

- **Carteles, Señalizaciones y Gráfica urbana.**

Artículo 822: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 461-490 y 492 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 823: No se permitirá la colocación de aparatos lumínicos de acera a acera.

Artículo 824: Toda pintura mural, que se pretenda realizar en el exterior de un edificio, debe solicitarse a la Dirección Municipal de Planificación Física, acompañada de un boceto en colores de la obra que se reproducirá, la cual no podrá ejecutarse hasta que se obtenga la Autorización correspondiente; la cual en este caso, deberá ser aprobada por la Comisión Nacional de Monumentos.

- **Ornato.**

Artículo 825: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sobre los aspectos Técnico-Constructivos.

- **Aspectos generales.**

Artículo 826: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 502 y 503 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Intervenciones en edificios con grado de protección patrimonial.**

Artículo 827: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **División y unificación de viviendas.**

Artículo 828: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 829: La división de una vivienda no podrá expresarse en fachada cuando se trate de una única unidad edificatoria, lo cual deberá lograrse mediante diseño adecuado.

Artículo 830: Cuando se apruebe la unificación de viviendas o instalaciones que originalmente constituyeron una misma unidad edificatoria, será obligatorio rescatar la expresión original de la fachada.

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



Artículo 831: Solo se aprobarán con carácter excepcional, previo análisis casuístico, hasta un segundo nivel y siempre previa aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos. De aprobarse se respetará lo establecido en los Artículos No. 519 y 520 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 832 : No existen áreas libres disponibles para la inserción nuevas construcciones en esta zona de regulación.

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

Artículo 833: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 523 y 527 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 834: Solo se permitirá la ubicación de las escaleras en el interior de las edificaciones, con independencia del objetivo de la acción constructiva de que se trate (ampliación o división, etc), de requerir esta acción acceso independiente, no podrá expresarse en fachada.

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

Artículo 835: Para la incorporación de estos elementos, se requerirá del consentimiento de la Comisión Nacional de Monumentos, en caso de aprobación, se respetará lo establecido en los Artículos No. 534 y 535 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Condicionales para suprimir barreras arquitectónicas en obras existentes y para prevenirlas en obras nuevas.**

Artículo 836: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Demoliciones.**

Artículo 837: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Obras Forzosas.**

Artículo 838: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

RESIDENCIAL INTERMEDIA (Z-3.3).



Artículo 839: Derrotero.

Dado que constituye una especie de anillo que envuelve el Centro Histórico Urbano (incluyendo en este último la Zona de Alto Valor), posee un límite interior que se corresponde con el de esta zona central. El límite exterior abarca el resto de la trama de la ciudad que mantiene el trazado ortogonal en forma de damero, siendo como sigue:

Situados en el punto más Noroeste de la Zona, en la intersección de las calles Lino Pérez y Pedro Valdés, tomamos rumbo Noreste por la calle Pedro Valdés abarcando las viviendas del borde Sur de dicha calle, pasamos la calle Andrés Cuevas y continuamos por la misma con rumbo Sureste hasta interceptar la cerca de la ESBU José Martí, avanzamos por dicha cerca con rumbo Noreste hasta la calle Simón Bolívar, continuamos por dicha calle con rumbo Sur abarcando las viviendas del borde Oeste de la mencionada calle, hasta la calle Valeriano López, seguimos por la mencionada calle con rumbo Noreste abarcando las viviendas del borde Sur de dicha calle, pasamos la línea del FFCC y la calle Prolongación de Maceo, giramos y tomamos por la Prolongación de Maceo con rumbo Sur hasta situarnos en la parte Noreste de las viviendas con frente a calle Independencia, continuamos por eje de dicha calle con rumbo Noreste, abarcando las viviendas del borde Sur de dicha calle hasta la intersección de la calle Independencia con la Calle Camilo Cienfuegos, avanzamos por el eje de la calle Camilo Cienfuegos con rumbo Sureste hasta la calle Egido, continuamos por la calle Egido con rumbo Sur hasta interceptar la calle Leoncio Vidal, tomamos rumbo Sureste por la mencionada calle hasta la calle Raúl Lara, avanzamos por dicha calle con rumbo Sur, pasando por la intersección de dicha calle con las calles Raúl Torres, San José, Agramonte y Céspedes hasta la calle Zayas, seguimos por la calle Zayas con rumbo Suroeste hasta encontrar la calle Luz Caballero, seguimos por la calle Luz Caballero con rumbo Sur hasta el paso a nivel de la calle Julio López y la línea del FFCC, pasamos la línea del FFCC y la calle Avenida 26 de Julio y continuamos por la calle Julio López con rumbo Suroeste hasta la calle Progreso, seguimos por la mencionada calle con rumbo Sur y pasando por el borde Sur del Estadio de béisbol hasta la calle Cuba, seguimos por la calle Cuba con rumbo Suroeste hasta situarnos en la parte de la parcela con frente a calle Andrés Cuevas, continuamos con rumbo Noroeste por el fondo de las viviendas con frente a calle Andrés Cuevas hasta la calle Zayas, con rumbo Suroeste avanzamos por la citada calle hasta situarnos en el lindero Sur de las parcelas con frente a calle Marino Cabrera, continuamos por la parte Oeste de las parcelas de la calle Marino Cabrera con rumbo Noroeste hasta la calle Agramonte, avanzamos por la calle Agramonte con rumbo Suroeste hasta la calle Dagoberto Cubela, seguimos por el fondo de las viviendas con frente a calle Dagoberto Cubela hasta la calle San José, continuamos por la mencionada calle con rumbo Sur hasta situarnos en la parte Sur de la vivienda con frente a calle Benito Ramírez, avanzamos por el fondo de las parcelas con frente calle Benito Ramírez, pasando por las calles Raúl Torres, Leoncio Vidal,

Camilo Cienfuegos, Martí, Eliope Paz e Independencia, hasta la calle Valeriano López, tomamos por dicha calle con rumbo Oeste hasta la calle 2da del Oeste, seguimos por dicha calle con rumbo Norte hasta la calle Demetrio Brito, con rumbo Noreste avanzamos por la mencionada calle hasta la calle Lino Pérez, continuamos por la calle Lino Pérez con rumbo Norte hasta situarnos en la intersección de las calles Lino Pérez y Pedro Valdés que es el punto de partida.

Situados en la intersección de las calles 2da del Oeste y Valeriano López tomamos con rumbo Noreste hasta la cerca que delimita el Organóponico, tomamos por dicha cerca con rumbo Sur hacemos un giro por la mencionada cerca y avanzamos con rumbo Noreste volvemos hacer un giro y retomamos rumbo Sur hasta la calle Independencia, avanzamos por la mencionada calle con rumbo Suroeste hasta la calle 2da del Oeste, seguimos por la mencionada calle con rumbo Norte hasta la intersección de las calles 2da del Oeste y Valeriano López que es el punto de partida.

Artículo 840: Caracterización.

Está ocupada en su mayoría por viviendas, con la presencia de instalaciones de servicios, fundamentalmente básicos, además de algunas instalaciones productivas que se encuentran insertadas en la trama urbana. Se caracteriza por presentar construcciones medianeras en su mayoría, con buena alineación, las parcelas son de medianas a grandes. Los viales se encuentran en regular estado en su mayoría, presentan secciones amplias.

Constituye una especie de anillo que rodea al Centro Histórico, en ella aparecen de forma aislada, edificaciones con valores patrimoniales. Presenta una tipología urbanística muy similar a la del Centro Histórico. Sin embargo predomina la tipología arquitectónica doméstica, con la presencia de edificaciones medianeras, propias del período colonial, aunque comienzan a aparecer las edificaciones individuales, conformando manzanas abiertas o semicerradas, con los correspondientes pasillos laterales y de fondo; coexisten con el uso residencial otros usos, fundamentalmente instalaciones de servicios básicos y en ocasiones esporádicos.

Artículo 841: Sobre la Clasificación del suelo.

Esta Zona de Regulación clasifica como Urbanizado edificable.

Artículo 842: De las Categorías de uso del suelo.

Uso de Suelo.	Preferente.	Permisible.	Restringido.	Prohibido.
Residencial.	X			
Alojamiento.		X		
Administración.		X		
Comercio.		X		
Gastronomía.		X		
Salud.		X		
Educación.		X		
Deporte.		X		
Recreación.		X		
Cultura.		X		
Religioso.		X		
Servicios Básicos.	X			
Almacenes.				X
Talleres.				X
Agricultura Urbana.			X	

Producción.				X
Militar-Orden Interior.		X		
Agropecuario.				X
Parqueo.		X		
Especiales (Pirotecnia).				X

Artículo 843: De las Intervenciones permitidas.

- **A escala urbana:** Reanimación, Refuncionalización, Rehabilitación y Completamiento o Saturación.
- **A escala arquitectónica:** Conservación, Remodelación, Reconstrucción y Rehabilitación.
- **Constructiva:** Obras nuevas, Ampliación, Unificación, División, Reposición y Demolición.

Sección Primera: Medio Ambiente.

Responsabilidad ambiental.

Artículo 844: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 845: Fábrica de Ron “Benito Ramírez” es responsable de realizar las siguientes acciones, con el objetivo de atenuar o eliminar la contaminación atmosférica que hoy provoca con su proceso productivo:

- a) Gestionar e implementar cambios tecnológicos en el proceso productivo que conlleven a producciones más limpias.
- b) Utilización de los medios de protección adecuados.
- c) Introducir un cambio de refrigerante en la producción de hielo.
- d) Ejecutar un adecuado Sistema de Tratamiento para los residuales líquidos, cuyo efluente final cumpla con lo establecido en la NC 27/2012: Vertimiento de aguas residuales a las Aguas Terrestres y al Alcantarillado; hoy son vertidos sin tratamiento alguno a la antigua línea a Sagua.

Equidad Social.

Artículo 846: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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

Artículo 847: Se respetará lo establecido en los Artículo No. 7, 8 y 9, Sección Primera, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 848: No se permitirá el vertimiento de residuales líquidos ni sólidos a la zanja de drenaje Antigua Línea a Sagua.



Organización del territorio de modo que garantice la calidad del aire en la ciudad.

Artículo 849: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de la Sección Primera, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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

Artículo 850 : Se respetará lo establecido en los Artículos del 15-23, 24 a), 25 y 27 de la Sección Primera, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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

Artículo 851: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de la Sección Primera, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 852: Se insertará (siempre que sea posible) el parterre en los tramos de la Calle Independencia donde este no existe.

- **Protección del Suelo en cuanto a erosión, inundación y salinización.**

Artículo 853: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 51-53 y 55 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Requisitos esenciales del uso del suelo.

Artículo 854: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 57, 60 y del 63-65 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Paisaje verde urbano.

Artículo 855: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 68 y del 70-72 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Infraestructura.

- **De la Red vial.**

Artículo 856: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 76 y 78 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **De las Vías férreas.**

Artículo 857: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 80 y 81 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **De las Redes de Acueducto, Alcantarillado y Drenaje pluvial.**

Artículo 858: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 86 y 88 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **De la red eléctrica.**

Artículo 859: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 89, 90 y 91 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **De las redes telefónicas.**

Artículo 860: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Aprovechamiento de recursos locales y reciclaje.

Artículo 861: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Transporte.

Artículo 862: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 97 y 100 de esta Sección, en Acápite de mismo nombre del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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

Artículo 863: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Edificaciones sustentables.

- **Elementos arquitectónicos.**

Artículo 864: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Ventilación cruzada e iluminación natural.**

Artículo 865: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Diseño de microclimas.**

Artículo 866: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Terrazas y azoteas jardín.**

Artículo 867: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Huertos y agricultura urbana.**



Artículo 868: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 109, 110, 111 y 116 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sección Segunda: Protección y Preservación Patrimonial.

Aspectos generales.

Artículo 869: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 119 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Grados de Protección.

Artículo 870: Aunque no existen inmuebles o sitios con Grado de Protección aprobados, en aquellos inscriptos en el Registro de Bienes Culturales, se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, acorde con el Grado de Protección propuesto.

Categorías del Patrimonio.

Artículo 871: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 126 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Conjuntos sujetos a protección.

Artículo 872: Existen en esta Zona de Regulación 18 inmuebles inscriptos en el Registro de Bienes Culturales (Ver Anexo No.5); cualquier acción a ejecutar sobre estos, deberá ser consultada y aprobada por la Comisión Provincial de Monumentos.

Frentes de calle de valor.

Artículo 873: Según lo establecido en el Artículo No. 130 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, en esta Zona de Regulación existe un frente de calle con valor:

6. Hermanos Cárdenas e/ Camilo Cienfuegos y Leoncio Vidal.

Artículo 874: Cualquier acción a ejecutar sobre los frentes de calle con valor referidos en el artículo anterior, deberá ser al unísono en todo el zócalo urbano, previa consulta y aprobación de la Comisión Provincial de Monumentos y la Dirección Municipal de Planificación Física.

Centros de barrios.

Artículo 875: Los Puntos Focales de Barrios se corresponden con los lugares de atracción pública, cuya ubicación responde desde sus raíces históricas, a la conveniencia y comodidad del usuario peatonal, determinando así la zona ideal para la localización de equipamientos y servicios para el vecindario que habita en tal entorno. Los tres considerados como tal en la ciudad de Camajuaní, se localizan en esta zona de regulación:

4. Demetrio Brito e/ Marino Cabrera y Línea de Sagua.
5. Raúl Lara e/ Agramonte y Céspedes.
6. Martí e/ Línea de Sagua y Dagoberto Cubela.



Artículo 876: Se priorizarán estos Centros de Barrios para la ubicación de instalaciones de servicios.

Sección Tercera: Usos de Suelo.

Artículo 877: Se respetará lo establecido en los Artículos 132-134 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sección Cuarta: Estructura Urbana.

Sobre la estructura de la manzana.

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

Artículo 878: Se respetará lo establecido en el Artículo 137 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Coefficientes de Ocupación del Suelo (COS) y de Utilización (CUS) de la manzana.**

Artículo 879: El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) promedio de la manzana es del 0.90 y el de Utilización (CUS) del 2.70.

- **Dimensiones y características de las áreas libres interiores por manzanas.**

Artículo 880: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 141 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 881: Se establece que: el 25 % 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.

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

Artículo 882: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 143 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 883: El COS permitido en las parcelas será de 0.50.

Sobre la disposición de la edificación en la parcela.

- **Coefficiente de ocupación (COS) y de utilización (CUS) de la parcela.**

Artículo 884: El COS permitido en las parcelas será de 0.50 a 0.75 y el CUS de 1.50.

- **Tamaños máximos y mínimos y forma de las parcelas.**

Artículo 885: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 148 y 149 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 886: Se respetarán las dimensiones predominantes de las parcelas en esta Zona de Regulación.

Artículo 887: En caso de nuevas inserciones en parcelas liberadas por derrumbes, demoliciones o cambios de uso; ya sea para viviendas o instalaciones de uso social, se analizará de forma casuística



(en caso de que las dimensiones por su frente excedan las dimensiones máximas permitidas), si se entrega como una sola parcela, o se subdivide en más de una parcela.

Artículo 888: En caso en que se subdivide en más de una parcela, la expresión en fachada de las obras que se ejecuten, debe ser la de una única unidad edificatoria.

Artículo 889: Las parcelas serán ortogonales, de forma y dimensiones variables.

- **Dimensionamiento y características del espacio libre interior de la parcela.**

Artículo 890 : Se respetará lo establecido en el Artículo No. 151, 152 y 153 de esta misma Sección en el Acápito de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 891: Se establece que como mínimo el 25 % de cada parcela, 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.

- **Profundidad edificable.**

Artículo 892: La profundidad edificable es variable, y a pesar de que las parcelas son amplias, las edificaciones ocupan como mínimo 2/3 de la dimensión de fondo de la parcela.

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

Artículo 893: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 156 de esta misma Sección en el Acápito de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sobre la alineación de las edificaciones.

- **Primera y segunda línea de fachada.**

Artículo 894: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápito de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 895: La primera línea de fachada se ubicará inmediato al borde exterior de la acera.

Franja de jardín.

Artículo 896: Se permitirá solo si es predominante en la cuadra, pues no es representativo de esta zona de regulación

- **Franja de portal.**

Artículo 897: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápito de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 898: Se permitirá el cierre de los portales de uso público de la edificaciones (estatales o privadas), localizadas en el tramo de la calle Independencia correspondiente a esta zona de regulación, siempre que su función lo permita.

- **Pasillos laterales y de fondo.**

Artículo 899: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápito de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 900: En caso de divisiones de edificaciones que necesariamente requieran de una servidumbre de paso o acceso independiente hacia el interior de la manzana este tendrá un ancho mínimo de 1.10 metros y la solución de diseño tendrá que lograr que dicho acceso no se exprese en fachada.



- **Retranqueos.**

Artículo 901 : Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sobre la infraestructura vial:

- **De la red vial automotora.**

Artículo 902: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 188-191 y 193-202 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 903: En esta zona de Regulación de la ciudad de Camajuaní, todas las vías son urbanas y de categoría municipal, excepto el tramo de la calle Independencia que es de categoría Nacional.

- **De las vías férreas.**

Artículo 904: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 203, 207, 208 y 209 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 905: La faja libre existente a ambos lados de la línea férrea, no cumple con el distanciamiento de 15.0 metros (a ambos lados, medidos a partir de su eje), establecidos por Resolución como propiedad de dicha vía; por tanto queda totalmente prohibida la ejecución de obras nuevas dentro de esta faja, a no ser que responda al uso de la vía férrea.

Artículo 906: En las edificaciones existentes dentro de la faja de propiedad (15.0 metros a ambos lados, medidos a partir de su eje), se permitirá todo tipo de acción arquitectónica y constructiva, exceptuando las nuevas construcciones.

Sobre otras infraestructuras:

- **De las Redes de Acueducto, Alcantarillado y Drenaje pluvial.**

Artículo 907: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 213-221 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 908: La zona carece de un Sistema de Alcantarillado, la mayor parte de las viviendas e instalaciones vierten sus residuales líquidos al sistema de atarjeas existente, diseñado originalmente para el drenaje pluvial; el resto de la zona se sirve por fosas individuales.

- **De la red eléctrica.**

Artículo 909: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 222-237 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **De las redes telefónicas.**

Artículo 910: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 239-249 y del 251-253 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.



Sección Quinta: Morfología Urbana.

Tipos y elementos de fachada:

- **Aspectos Generales.**

Artículo 911: Será estricto el respeto íntegro de todos los Artículos que se establecen en esta Sección, pues los elementos que conforman las fachadas: forma de asociación de las edificaciones, alturas, puntales, proporciones y ritmo de los vanos, presencia y tipo de portales, número de niveles, elementos ornamentales, etc, constituyen la garantía para que las nuevas inserciones o cualquier tipo de intervención que se ejecute sobre cualquiera de las edificaciones o sitios localizados en esta zona de regulación, se integren al entorno construido que lo rodea; aunque dejando siempre la huella de la contemporaneidad.

- **Cercados.**

Artículo 912: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 272 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, solo en las cuadras donde predomine el uso de jardín al frente.

- **Portales (públicos o privados).**

Artículo 913: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 273, en lo referido a los incisos e) y f) de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Edificios con frente a una o más vías.**

Artículo 914: Se respetará lo establecido en todos los de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Edificios con frente a parques, áreas libres o equipamientos.**

Artículo 915: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Alturas.**

Artículo 916: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 917: Se respetará la altura predominante en la cuadra.

- **Puntales.**

Artículo 918: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 292 y 293 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Número de pisos máximo y mínimo.**

Artículo 919: Se respetará lo establecido en los Artículo No. 297 y 298 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Sótanos y semisótanos.**



Artículo 920: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Basamentos.**

Artículo 921 : Teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo No. 298 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, el uso de basamentos en esta zona de regulación conllevaría a un análisis casuístico, y de autorizarse, este será de un solo nivel.

- **Salientes y chaflanes, logias, balcones y terrazas.**

Artículo 922: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Marquesinas y toldos.**

Artículo 923: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, siempre con la Autorización de la Dirección Municipal de Planificación.

- **Vistas y luces.**

Artículo 924: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Medianerías.**

Artículo 925: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 926: Si por algún motivo el propietario de una edificación medianera (ya sea una persona natural o jurídica), necesite o quiera prescindir de la condición de medianería, esta no puede ser expresada en fachada.

- **Ritmos y proporciones entre vanos y macizos en las fachadas.**

Artículo 927: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 374, 376-379 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Características estéticas y de Estilo.**

Artículo 928: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Enchapes.**

Artículo : Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Fenestración.**

Artículo 929: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Pórticos.**



Artículo 930: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 392 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Cornisas y Aleros.**

Artículo 931: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 393 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 932: En las edificaciones que no posean valor patrimonial se permitirá el uso de cornisas y aleros, siempre que se integren al entorno construido que las rodean.

- **Tipos de Cubierta.**

Artículo 933: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Requerimientos para colocación de aires acondicionados.**

Artículo 934: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Color.**

Artículo 935: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sobre el Mobiliario urbano.

- **Aspectos generales.**

Artículo 936: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 416 y del 418-427 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Elementos de delimitación.**

Artículo 937: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, previa Autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física, y consulta con la Comisión de Patrimonio, por lo comprometido de esta zona de regulación.

- **Elementos de descanso.**

Artículo 938: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, previa Autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física, y consulta con la Comisión de Patrimonio, por lo comprometido de esta zona de regulación.

- **Elementos de iluminación.**

Artículo 939: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, previa

Autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física, y consulta con la Comisión de Patrimonio, por lo comprometido de esta zona de regulación.

- **Elementos ornamentales y conmemorativos.**

Artículo 940: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, previa Autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física, y consulta con la Comisión de Patrimonio, por lo comprometido de esta zona de regulación.

- **Elementos de higiene pública.**

Artículo 941: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, previa Autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física, y en el caso que se requiera, se consultará con la Comisión de Patrimonio, por lo comprometido de esta zona de regulación.

- **Kioscos, Buzones y teléfonos públicos.**

Artículo 942: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 943: No se permitirá la ubicación de nuevos Kioscos con carácter permanente en espacios de uso público.

Artículo 944: En caso de inserción de nuevos kioscos con carácter permanente en áreas que pudieran ser liberadas, su diseño tendrá que ser aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física, y la Comisión de Patrimonio.

- **Carteles, Señalizaciones y Gráfica urbana.**

Artículo 945: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 461-477 y 479-492 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 946: Toda pintura mural, que se pretenda realizar en el exterior de un edificio, debe solicitarse a la Dirección Municipal de Planificación Física, acompañada de un boceto en colores de la obra que se reproducirá, la cual no podrá ejecutarse hasta que se obtenga la Autorización correspondiente; la cual en este caso, deberá ser aprobada por la Comisión de Monumentos.

- **Ornato.**

Artículo 944: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 493-498, 500 501 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sobre los aspectos Técnico-Constructivos.

- **Aspectos generales.**

Artículo 948: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.



- **Intervenciones en edificios con grado de protección patrimonial.**

Artículo 949: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 508, 510 y 514 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **División y unificación de viviendas.**

Artículo 950: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 515-517 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 951: La división de una vivienda no podrá expresarse en fachada cuando se trate de una única unidad edificatoria, lo cual deberá lograrse mediante diseño adecuado.

Artículo 952: Cuando se apruebe la unificación de viviendas o instalaciones que originalmente constituyeron una misma unidad edificatoria, será obligatorio rescatar la expresión original de la fachada.

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

Artículo 953: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 519 y 520 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 954: Solo será aprobado hasta tres niveles.

Artículo 955: En las nuevas inserciones en áreas libres se respetará el número máximo de niveles permitido y se integrarán al entorno inmediato, dejando siempre la huella de lo contemporáneo.

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

Artículo 956: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 523-528 y el 533 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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

Artículo 957: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Condicionales para suprimir barreras arquitectónicas en obras existentes y para prevenirlas en obras nuevas.**

Artículo 958: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Demoliciones.**

Artículo 959: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Obras Forzosas.**

Artículo 960: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

RESIDENCIAL PERIFÉRICA (Z-4.1).



Artículo 961:

Derrotero: El límite interior de esta Zona, al conformar una especie de anillo que envuelve a la Zona Intermedia, coincide con el límite exterior de esta última.

Límite exterior: Partiendo de la intersección de las calles C y 2da. del Oeste, tomamos rumbo Este por el borde Sur de la calle C hasta interceptar la calle Dagoberto Cubela, cruzamos dicha calle y tomamos rumbo Norte por el borde Este, continuando por el límite de la parcela del Motel "La Cañada" hasta el límite de los terrenos de Pancholo, continuamos por dicho lindero con rumbo Sur hasta interceptar la calle B, giramos y tomamos rumbo Este por el borde Norte de la calle B hasta encontrar nuevamente el lindero de Pancholo, avanzamos por el propio lindero con rumbo Sureste hasta situarnos en el fondo de las viviendas ubicadas con frente a la calle Egido, tomamos rumbo norte abarcando las viviendas con frente a la calle Línea de Sagua, hasta interceptar la calle B, continuamos por esta calle con rumbo Este hasta interceptar la calle Línea de Sagua, continuamos por esta calle con rumbo Norte y Noreste hasta situarnos en la parte Norte de la vivienda de Antonio Triana que coincide con el Vértice No. 6 del Límite urbano de la ciudad, continuando por dicho límite hasta su vértice No. 29; donde giramos y con rumbo Suroeste continuamos por el borde Sur de la calle Céspedes hasta interceptar la calle 1era. del Rpto. Minerva, continuando por esta con rumbo Sureste hasta llegar a la calle Prolongación de Zayas, continuamos por el borde Norte de dicha calle hasta llegar al límite de los terrenos propiedad de Ramón Borroto y continuamos por este hasta llegar al Vértice No. 30 del Límite urbano de la ciudad, continuando por dicho límite hasta su vértice No. 32; en este punto tomamos rumbo sur por el borde Oeste de la Calle F de Arroyo Frío hasta el fondo de las viviendas ubicadas de frente a la calle 2da. de Arroyo Frío, que coincide con el Vértice No. 47 del Límite urbano de la ciudad, continuando por dicho límite hasta su vértice No. 66; donde continuamos por el lindero de los terrenos de Ramón Luis Hernández Martínez, llegado al Vértice No. 72 del Límite urbano de la ciudad, continuando por dicho límite hasta su vértice No. 81 (vértice más al Este del Cementerio). En este punto tomamos rumbo Noroeste por el límite del Cementerio hasta la calle Independencia hasta llegar al Vértice No. 88 del Límite urbano de la ciudad, continuando por dicho límite hasta su vértice inicial o punto de partida del derrotero de esta Zona. Es importante destacar que la zona descrita está seccionada al Oeste por la Zona Industrial.

Artículo 962 :

Caracterización: Rodea en todo su perímetro la Zona Residencial intermedia, llegando en ocasiones hasta el límite urbano actual; presenta tipología urbanística 4: manzanas semicerradas, surgidas a partir de la prolongación de no todas las vías que conforman la trama tradicional existente en las zonas tradicionales (sin prolongarse fundamentalmente las vías trazadas en sentido Noroeste-

Sureste), rompiéndose así la retícula en forma de damero, predominando entonces las manzanas irregulares y de mayores dimensiones; las parcelas son en su mayoría ortogonales, irregulares o no, y de dimensiones variables. La tipología arquitectónica es la doméstica, con la presencia de edificaciones comunes o individuales, apareciendo los pasillos laterales y de fondo, así como el jardín privado. Las vías, aunque en regular y mal estado, conservan las dimensiones de la calzada, carecen de aceras, no obstante se ha respetado su faja.

Artículo 963: Sobre la Clasificación del suelo.

Esta Zona de Regulación clasifica como Urbanizado edificable.

Artículo 964: De las Categorías de uso del suelo.

Uso de Suelo.	Preferente.	Permisible.	Restringido.	Prohibido.
Residencial.	X			
Alojamiento.		X		
Administración.		X		
Comercio.		X		
Gastronomía.		X		
Salud.		X		
Educación.		X		
Deporte.		X		
Recreación.		X		
Cultura.		X		
Religioso.		X		
Servicios Básicos.	X			
Almacenes.				X
Talleres.				X
Agricultura Urbana.		X		
Producción.				X
Militar-Orden Interior.		X		
Agropecuaria.				X
Parqueo.		X		
Especiales (Pirotecnia).				X

Artículo : De las Intervenciones permitidas.

- **A escala urbana:** Remodelación, Reanimación, Refuncionalización, Rehabilitación y Completamiento o Saturación.
- **A escala arquitectónica:** Conservación, Remodelación, Reconstrucción y Rehabilitación.
- **Constructiva:** Obras nuevas, Ampliación, Unificación, División, Reposición y Demolición.

Sección Primera: Medio Ambiente.

Responsabilidad ambiental.

Artículo 965: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápito de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 966: La Fábrica Metalmecánica “Anastasio Cárdenas” es responsable de realizar las siguientes acciones, con el objetivo de atenuar o eliminar la contaminación atmosférica que hoy provoca con su proceso productivo:

- a) Cambio tecnológico en la Cámara de pintura.
- b) Creación de una faja verde alrededor de la instalación.

Equidad Social.

Artículo 967: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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

Artículo 968: Se respetará lo establecido en los Artículo No. 7, 8 y 9, Sección Primera, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 969: No se permitirá el vertimiento de residuales líquidos ni sólidos a la zanja de drenaje Antigua Línea a Sagua.

Organización del territorio de modo que garantice la calidad del aire en la ciudad.

Artículo 970: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de la Sección Primera, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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

Artículo 971: Se respetará lo establecido en los Artículos del 15-22, 24 a), 25 y 27 de la Sección Primera, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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

Artículo 972: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 28-41 y 43-50 de la Sección Primera, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 973: Se insertará (siempre que sea posible) el parterre en los tramos de la Calle Independencia donde este no existe.

Protección del Suelo en cuanto a erosión, inundación y salinización.

Artículo 974: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Requisitos esenciales del uso del suelo.

Artículo 975: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 57, 58, 60 y del 63-65 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Paisaje verde urbano.

Artículo 976: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Infraestructura.

- **De la Red vial.**

Artículo 977: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 76 y 78 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **De las Vías férreas.**

Artículo 978: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 80 y 81 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **De las Redes de Acueducto, Alcantarillado y Drenaje pluvial.**

Artículo 979: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 86 y 88 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **De la red eléctrica.**

Artículo 980: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 89 y 90 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **De las redes telefónicas.**

Artículo 981: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Aprovechamiento de recursos locales y reciclaje.

Artículo 982: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Transporte.

Artículo 983: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 97, 98 y 100 de esta Sección, en Acápite de mismo nombre del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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

Artículo 984: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 102 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Edificaciones sustentables.

- **Elementos arquitectónicos.**

Artículo 985: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Ventilación cruzada e iluminación natural.**

Artículo 986: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Diseño de microclimas.**

Artículo 987: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Terrazas y azoteas jardín.**

Artículo 988: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Huertos y agricultura urbana.**

Artículo 989: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 109, 110, 111, 114 y 116 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sección Segunda: Protección y Preservación Patrimonial.

Aspectos generales.

Artículo 990: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 118 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, para el Círculo Infantil “Flores de la Vida” y el IPU “José Martí”.

Grados de Protección.

Artículo 991: Aunque no existen inmuebles o sitios con Grado de Protección aprobados, en aquellos inscritos en el Registro de Bienes Culturales, se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, acorde con el Grado de Protección propuesto.

Categorías del Patrimonio.

Artículo 992: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 126 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Conjuntos sujetos a protección.

Artículo 993: Existen en esta Zona de Regulación 2 inmuebles inscritos en el Registro de Bienes Culturales: Círculo Infantil y Preuniversitario sitios en Raúl Lara e/ Leoncio Vidal y Prolongación de San José; cualquier acción a ejecutar sobre estos, deberá ser consultada y aprobada por la Comisión Provincial de Monumentos.

Sección Tercera: Usos de Suelo.

Artículo 994: Se respetará lo establecido en los Artículos 132-134 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sección Cuarta: Estructura Urbana.

Sobre la estructura de la manzana.

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

Artículo 995: Se respetará lo establecido en el Artículo 137 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 996: Será prioritario mantener en lo posible la prolongación de las calles procedentes del Centro Histórico Urbano y la Zona Residencial Intermedia, con el objetivo de recuperar la trama urbana tradicional hacia esta zona.

- **Coeficientes de Ocupación del Suelo (COS) y de Utilización (CUS) de la manzana.**

Artículo 997: El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) promedio de la manzana es del 0.53 y el de Utilización (CUS) del 1.58.

- **Dimensiones y características de las áreas libres interiores por manzanas.**

Artículo 998: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 141 y 142 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 999: Se establece que: el 25 % 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.

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

Artículo 1000: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 143 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1001: El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) en la parcela será de 0.52.

Sobre la disposición de la edificación en la parcela.

- **Coeficiente de ocupación (COS) y de utilización (CUS) de la parcela.**

Artículo 1002: El COS permitido en las parcelas será de 0.52 a 0.75 y el CUS de 1.56.

- **Tamaños máximos y mínimos y forma de las parcelas.**

Artículo 1003: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 148 y 149 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1004: Se respetarán las dimensiones predominantes de las parcelas en esta Zona de Regulación.

Artículo 1005: Las parcelas serán ortogonales, de forma y dimensiones variables.

- **Dimensionamiento y características del espacio libre interior de la parcela.**

Artículo 1006: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 153 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1007: Se establece que como mínimo el 25 % de cada parcela, 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.

- **Profundidad edificable.**

Artículo 1008: La profundidad edificable es variable, y a pesar de que las parcelas son amplias, las edificaciones ocupan como mínimo 2/3 de la dimensión de fondo de la parcela.

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

Artículo 1009: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 156 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sobre la alineación de las edificaciones.

- **Primera y segunda línea de fachada.**

Artículo 1010: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Franja de jardín.

Artículo 1011: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 163, 164, 166 y 167 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Franja de portal.**

Artículo 1012: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 168-173 y 175 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Pasillos laterales y de fondo.**

Artículo 1013: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Retranqueos.**

Artículo 1014: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sobre la infraestructura vial:

- **De la red vial automotora.**

Artículo 1015: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 188-191 y 193-202 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1016: En esta zona de Regulación de la ciudad de Camajuaní, todas las vías son urbanas y de categoría municipal, excepto el tramo de la calle Independencia que es de categoría Nacional.

- **De las vías férreas.**

Artículo 1017: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 203, 207, 208 y 209 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1018: La faja libre existente a ambos lados de la línea férrea, no cumple con el distanciamiento de 15.0 metros (a ambos lados, medidos a partir de su eje), establecidos por Resolución como propiedad de dicha vía; por tanto queda totalmente prohibida la ejecución de obras nuevas dentro de esta faja, a no ser que responda al uso de la vía férrea.



Artículo 1019: En las edificaciones existentes dentro de la faja de propiedad (15.0 metros a ambos lados, medidos a partir de su eje), se permitirá todo tipo de acción arquitectónica y constructiva, exceptuando las nuevas construcciones.

Sobre otras infraestructuras:

- **De las Redes de Acueducto, Alcantarillado y Drenaje pluvial.**

Artículo 1020: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 213-221 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1021: La zona carece de un Sistema de Alcantarillado, las viviendas e instalaciones vierten sus residuales líquidos a fosas individuales.

- **De la red eléctrica.**

Artículo 1022: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 222-227 y del 229-237 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **De las redes telefónicas.**

Artículo 1023: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 239-249 y del 251-253 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sección Quinta: Morfología Urbana.

Tipos y elementos de fachada:

- **Aspectos Generales.**

Artículo 1024: Será estricto el respeto íntegro de todos los Artículos que se establecen en esta Sección, pues los elementos que conforman las fachadas: forma de asociación de las edificaciones, alturas, puntales, proporciones y ritmo de los vanos, presencia y tipo de portales, número de niveles, elementos ornamentales, etc, constituyen la garantía para que las nuevas inserciones o cualquier tipo de intervención que se ejecute sobre cualquiera de las edificaciones o sitios localizados en esta zona de regulación, se integren al entorno construido que lo rodea; aunque dejando siempre la huella de la contemporaneidad.

- **Cercados.**

Artículo 1025: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 272 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, solo en las cuadras donde predomine el uso de jardín al frente.

- **Portales (públicos o privados).**

Artículo 1026: Se permitirá el cierre de los portales, respetando lo establecido en el Artículo No. 273, en lo referido a los incisos e) y f) de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Edificios con frente a una o más vías.**

Artículo 1027: Se respetará lo establecido en todos los de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Edificios con frente a parques, áreas libres o equipamientos.**

Artículo 1028: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Alturas.**

Artículo 1029: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1030: Se respetará la altura predominante en la cuadra.

- **Puntales.**

Artículo 1031: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 292 y 293 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Número de pisos máximo y mínimo.**

Artículo 1032: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 296 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Sótanos y semisótanos.**

Artículo 1033: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 299 y 300 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Basamentos.**

Artículo 1034: Teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo No. 298 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, el uso de basamentos en esta zona de regulación conllevaría a un análisis casuístico, y de autorizarse, este será de un solo nivel.

- **Salientes y chaflanes, logias, balcones y terrazas.**

Artículo 1035: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Marquesinas y toldos.**

Artículo 1036: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, siempre con la Autorización de la Dirección Municipal de Planificación.

- **Vistas y luces.**

Artículo 1037: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Medianerías.**

Artículo 1038: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1039: Si por algún motivo el propietario de una edificación medianera (ya sea una persona natural o jurídica), necesite o quiera prescindir de la condición de medianería, esta no puede ser expresada en fachada.

- **Ritmos y proporciones entre vanos y macizos en las fachadas.**

Artículo 1040: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 379 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Características estéticas y de Estilo.**

Artículo 1041: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 383 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Enchapes.**

Artículo 1042: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Fenestración.**

Artículo 1043: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Pórticos.**

Artículo 1044: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 392 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Cornisas y Aleros.**

Artículo 1045: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 393 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1046: En las edificaciones que no posean valor patrimonial se permitirá el uso de cornisas y aleros, siempre que se integren al entorno construido que las rodean.

- **Tipos de Cubierta.**

Artículo 1047: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Requerimientos para colocación de aires acondicionados.**

Artículo 1048: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Color.**

Artículo 1049: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 403-406 y del 408-415 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sobre el Mobiliario urbano:

- **Aspectos generales.**

Artículo 1050: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 416, 418, y del 420-427 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Elementos de delimitación.**

Artículo 1051: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, previa Autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física, y consulta con la Comisión de Patrimonio, por lo comprometido de esta zona de regulación.

- **Elementos de descanso.**

Artículo 1052: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, previa Autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física, y consulta con la Comisión de Patrimonio, por lo comprometido de esta zona de regulación.

- **Elementos de iluminación.**

Artículo 1053: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, previa Autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física, y consulta con la Comisión de Patrimonio, por lo comprometido de esta zona de regulación.

- **Elementos ornamentales y conmemorativos.**

Artículo 1054: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, previa Autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física, y consulta con la Comisión de Patrimonio, por lo comprometido de esta zona de regulación.

- **Elementos de higiene pública.**

Artículo 1055: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, previa Autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física, y en el caso que se requiera, se consultará con la Comisión de Patrimonio, por lo comprometido de esta zona de regulación.

- **Kioscos, Buzones y teléfonos públicos.**

Artículo 1056: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1057: No se permitirá la ubicación de nuevos Kioscos con carácter permanente en espacios de uso público.

Artículo 1058: En caso de inserción de nuevos kioscos con carácter permanente en áreas libres, su diseño tendrá que ser aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física.



- **Carteles, Señalizaciones y Gráfica urbana.**

Artículo 1059: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 461-477 y 479-492 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1050: Toda pintura mural, que se pretenda realizar en el exterior de un edificio, debe solicitarse a la Dirección Municipal de Planificación Física, acompañada de un boceto en colores de la obra que se reproducirá, la cual no podrá ejecutarse hasta que se obtenga la Autorización correspondiente; la cual en este caso, deberá ser aprobada por la Comisión de Monumentos.

- **Ornato.**

Artículo 1060: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 493-498 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sobre los aspectos Técnico-Constructivos.

- **Aspectos generales.**

Artículo 1061: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Intervenciones en edificios con grado de protección patrimonial.**

Artículo 1062: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 508 y 514 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **División y unificación de viviendas.**

Artículo 1063: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 515-517 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1064 : Cuando se apruebe la unificación de viviendas o instalaciones que originalmente constituyeron una misma unidad edificatoria, será obligatorio rescatar la expresión original de la fachada.

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

Artículo 1065: Se permitirán hasta tres niveles, respetando siempre lo establecido en los Artículos No. 519 y 520 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1066: En las nuevas inserciones en áreas libres se respetará el número máximo de niveles permitido y se integrarán al entorno inmediato, dejando siempre la huella de lo contemporáneo.

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

Artículo 1067: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana..

- **Condicionales para suprimir barreras arquitectónicas en obras existentes y para prevenirlas en obras nuevas.**

Artículo 1068: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

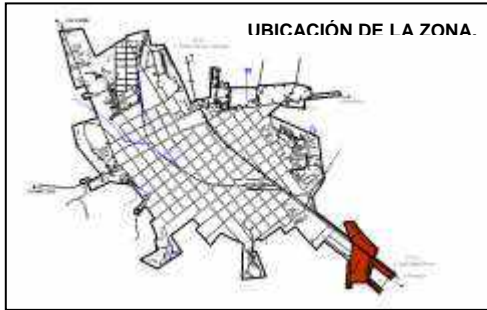
- **Demoliciones.**

Artículo 1069: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Obras Forzosas.**

Artículo 1070: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

RESIDENCIAL PRECARIO: ARROYO FRÍO (Z-4.2.1).



Artículo 1071: Derrotero.

Situados en la parte más al Noroeste en la cerca que delimita almacén de salud pública tomamos por dicha cerca con rumbo Este hasta el lindero de la UBPC Vladimir Zamora, tomamos por dicho lindero con rumbo Sureste abarcando las viviendas con frente calle D hasta situarnos en la parte Oeste de las instalaciones del CAN Rolando Vera, continuamos por el lindero del Can con rumbo Sur hasta situarnos en el borde Norte de la FFCC , tomamos por el borde Norte de la mencionada línea con rumbo Sureste hasta situarnos en la parte Oeste del camino que va la incubadora, tomamos rumbo Suroeste, pasamos la línea del ferrocarril y la calle Avenida 26 de julio hasta situarnos en la parte Sureste de la vivienda de Odalis Pérez, tomamos con rumbo Noroeste por el lindero Noreste de las tierras de la UBPC Juan Verdecía y abarcando las viviendas de frente calle Avenida 26 de Julio hasta interceptar el lindero Sur de la cerca de la vivienda de Ruperto Rodríguez Mederos, tomamos por el lindero Oeste de las tierras de la UBPC con rumbo Sur , pasando por el fondo de las viviendas con frente a calle C hasta situarnos en la parte Norte de la vivienda de Ricardo Cápiro continuamos por el lindero Suroeste de la mencionada UBPC con rumbo Sureste hasta situarnos en el lindero Norte de la vivienda de Alberto Chávez, tomamos rumbo Suroeste pasando por el lindero Oeste de la cerca de la vivienda de Alberto Chávez hasta situarnos en la parte Oeste de la vivienda de Caridad Mesa tomamos por el lindero Sureste de la calle 3ra, abarcando las viviendas con frente calle 3ra hasta situarnos en la parte Sur de la vivienda de Michael Acosta Turiño tomamos rumbo Oeste por el lindero Norte de las tierras de Julio Bonilla Triana hasta interceptarnos con el fondo Este de la cerca de la vivienda de Agueda Hilda Martínez Pérez con frente calle F tomamos por dicha calle con rumbo abarcando las viviendas con frente a calle F hasta situarnos en la parte Este de la vivienda de Osvaldo Muñoz Reyes, pasamos por el lindero Sur de la cerca de la vivienda de Osvaldo con rumbo Oeste pasamos La calle F hasta interceptar el lindero Este de las tierras de Eliezer Álvarez Rodríguez continuamos por el lindero Este de Eliezer con rumbo Norte abarcando las viviendas con frente calle F hasta situarnos en la parte Sur de la vivienda marcada con el N° 36 de la calle Segunda, tomamos rumbo Noroeste por el lindero Noreste de las tierras de Olga Pérez Mesa y abarcando las viviendas con frente a calle segunda hasta situarnos en la intercepción de la cerca del campo de softbol y el acceso a la Empresa de la Pesca y Radio Cuba, tomamos rumbo Norte por el mencionado acceso , pasamos la calle Avenida 26 de julio, la línea del ferrocarril, y tomamos por el lidero Este de la propiedad de Francisco Sosa hasta encontrar la cerca que delimita almacén de salud pública que es el punto de partida.

Artículo 1072: Caracterización.

Ubicado al Sureste de la ciudad, es un barrio que surgió de forma espontánea vinculado al complejo agrícola Rolando Vera, que constituye la mayor afectación del lugar ya que este se encuentra dentro

del radio de protección sanitaria del CAN Rolando Vera. Se caracteriza por presentar viviendas de variados materiales dentro de los que se incluyen materiales de desechos. Predomina el estado técnico regular, no existen viales, solo caminos peatonales, gran parte de las viviendas reciben el servicio de agua por pipas. No existe alineación ni orden lógico en las construcciones, por lo que es considerado un barrio insalubre.

Artículo 1073: Sobre la Clasificación del suelo.

Esta Zona de Regulación clasifica como Urbanizado edificable de actuación progresiva.

Artículo 1074: De las Categorías de uso del suelo.

Uso de Suelo.	Preferente.	Permisible.	Restringido.	Prohibido.
Residencial.	x			
Alojamiento.		x		
Administración.		x		
Comercio.		x		
Gastronomía.		x		
Salud.		x		
Educación.		x		
Deporte.		x		
Recreación.		x		
Cultura.		x		
Religioso.		x		
Servicios Básicos.	x			
Almacenes.				x
Talleres.				x
Agricultura Urbana.		x		
Producción.				x
Militar-Orden Interior.		x		
Agropecuario.				x
Parqueo.		x		
Especiales (Pirotecnia).				x

Artículo 1075: De las Intervenciones permitidas.

- **A escala urbana:** Renovación.
- **A escala arquitectónica:** Conservación, Remodelación, Reconstrucción y Rehabilitación.
- **Constructiva:** Obras nuevas, Ampliación, Unificación, División, Reposición y Demolición.

Sección Primera: Medio Ambiente.

Responsabilidad ambiental.

Artículo 1076: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1077: El Combinado Avícola “Rolando Vera”, deberá implementar un adecuado manejo de las excretas de las aves, con el objetivo de minimizar posibles impactos negativos sobre el Barrio Arroyo Frío.



Artículo 1078: El Combinado Avícola “Rolando Vera”, deberá plantar una faja verde que combine árboles y arbustiva, con el objetivo de minimizar posibles impactos por malos olores y vectores sobre el Barrio Arroyo Frío.

Equidad Social.

Artículo 1079: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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

Artículo 1080: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 9, Sección Primera, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Organización del territorio de modo que garantice la calidad del aire en la ciudad.

Artículo 1081: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 10-13 de la Sección Primera, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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

Artículo 1082: Se respetará lo establecido en los Artículos del 15-22, 24 a), 25 y 27 de la Sección Primera, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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

Artículo 1083: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 28-35, 37-41, y del 43-50 de la Sección Primera, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Protección del Suelo en cuanto a erosión, inundación y salinización.

Artículo 1084: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 51, 52 y 53 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Requisitos esenciales del uso del suelo.

Artículo 1085: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 57, 58, 60 y del 62-65 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Paisaje verde urbano.

Artículo 1086: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.



Infraestructura.

- **De la Red vial.**

Artículo 1087: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 78 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1088: El Proyecto de Renovación preverá la inserción de parterres en todas las vías de la zona.

- **De las Vías férreas.**

Artículo 1089: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 80 y 81 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1090: En el Proyecto se respetará la faja de propiedad del ferrocarril (15.0 metros), como mínimo por la banda Noreste del ferrocarril.

- **De las Redes de Acueducto, Alcantarillado y Drenaje pluvial.**

Artículo 1091: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 86 y 88 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1092: El Proyecto de Renovación incluirá las soluciones de: abasto de agua, tratamiento para los residuales líquidos y drenaje pluvial para la zona.

- **De la red eléctrica.**

Artículo 1092: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 89 y 90 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **De las redes telefónicas.**

Artículo 1093: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Aprovechamiento de recursos locales y reciclaje.

Artículo 1094: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Transporte.

Artículo 1095: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 97, 98 y 100 de esta Sección, en Acápite de mismo nombre del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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

Artículo 1096: En el Proyecto se respetará lo establecido en los Artículos No. 101 y 102 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Edificaciones sustentables.

- **Elementos arquitectónicos.**



Artículo 1097: En el Proyecto se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Ventilación cruzada e iluminación natural.**

Artículo 1098: En el Proyecto se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Diseño de microclimas.**

Artículo 1099: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Terrazas y azoteas jardín.**

Artículo 1100: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Huertos y agricultura urbana.**

Artículo 1101: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 109, 110, 111, 114 y 116 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sección Tercera: Usos de Suelo.

Artículo 1102: Se respetará lo establecido en los Artículos 132-134 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sección Cuarta: Estructura Urbana.

Sobre la estructura de la manzana.

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

Artículo 1103: En el Proyecto de Renovación se retomará en lo posible la trama tradicional de la ciudad, incluyendo el sentido de las calles.

- **Coeficientes de Ocupación del Suelo (COS) y de Utilización (CUS) de la manzana.**

Artículo 1104: El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) promedio de la manzana es del 0.41 y el de Utilización (CUS) del 1.23.

- **Dimensiones y características de las áreas libres interiores por manzanas.**

Artículo 1105 : Las dimensiones y características de las áreas libres en el interior de las manzanas se reducirá en proporción con las dimensiones mínimas y máximas establecidas para las parcelas en zonas de nueva urbanización.

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

Artículo 1106: La forma de las parcelas será ortogonal.

Artículo 1107: El COS permitido en las parcelas será de 0.56.



Sobre la disposición de la edificación en la parcela.

- **Coefficiente de ocupación (COS) y de utilización (CUS) de la parcela.**

Artículo 1108: El COS permitido en las parcelas será de 0.56 a 0.75 y el CUS de 1.68.

- **Tamaños máximos y mínimos y forma de las parcelas.**

Artículo 1109: Partiendo del Proyecto de Renovación, se admitirán parcelas ortogonales, irregulares o no, de dimensiones y formas variables, en correspondencia con la forma de la manzana y la forma de asociación de las edificaciones; sin sobrepasar las dimensiones máximas y mínimas establecidas en el Artículo No. 147 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, excepto cuando coincida con lo establecido en el Artículo No. 147 del propio Capítulo.

- **Dimensionamiento y características del espacio libre interior de la parcela.**

Artículo 1110: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 153 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1111: El área libre interior de las parcelas disminuirá en proporción con las dimensiones que se le otorguen a las mismas.

- **Profundidad edificable.**

Artículo 1112: La profundidad edificable será de 10.00 a 12.00 metros.

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

Artículo 1113: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 156 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sobre la alineación de las edificaciones.

- **Primera y segunda línea de fachada.**

Artículo 1114: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, a partir de lo que se establezca en el Proyecto de Renovación..

Franja de jardín.

Artículo 1115: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 163, 164, 166 y 167 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, ajustado al Proyecto.

- **Franja de portal.**

Artículo 1116: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 169-173 y 175 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1117: Será obligatorio el uso de portal al frente (corrido o medio portal), el retranqueo lse definirá en etapa de Proyecto.

- **Pasillos laterales y de fondo.**

Artículo 1118: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.



- **Retranqueos.**

Artículo 1119: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sobre la infraestructura vial:

- **De la red vial automotora.**

Artículo 1120: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 188-191 y 193-202 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1121: En esta zona de Regulación de la ciudad de Camajuaní, todas las vías son urbanas y de categoría municipal, excepto el tramo de la calle que va hacia José María Pérez que es de categoría Nacional.

- **De las vías férreas.**

Artículo 1122: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 203, 207 y 208 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1123: La faja libre existente a ambos lados de la línea férrea, no cumple con el distanciamiento de 15.0 metros (a ambos lados, medidos a partir de su eje), establecidos por Resolución como propiedad de dicha vía; por tanto queda totalmente prohibida la ejecución de obras nuevas dentro de esta faja, a no ser que responda al uso de la vía férrea.

Artículo 1124: En las edificaciones existentes dentro de la faja de propiedad (15.0 metros a ambos lados, medidos a partir de su eje), se permitirá todo tipo de acción arquitectónica y constructiva, exceptuando las nuevas construcciones.

Sobre otras infraestructuras:

- **De las Redes de Acueducto, Alcantarillado y Drenaje pluvial.**

Artículo 1125: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 213-221 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **De la red eléctrica.**

Artículo 1126: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 222-227 y del 229-237 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **De las redes telefónicas.**

Artículo 1127: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 239-249 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sección Quinta: Morfología Urbana.

Tipos y elementos de fachada:

- **Aspectos Generales.**

Artículo 1128 : Será estricto el respeto íntegro de todos los Artículos que se establecen en esta Sección, pues los elementos que conforman las fachadas: forma de asociación de las edificaciones, alturas, puntales, proporciones y ritmo de los vanos, presencia y tipo de portales, número de niveles, elementos ornamentales, etc, constituyen la garantía para que las nuevas inserciones o cualquier tipo de intervención que se ejecute sobre cualquiera de las edificaciones o sitios localizados en esta zona de regulación, se integren al entorno construido que lo rodea; aunque dejando siempre la huella de la contemporaneidad.

- **Cercados.**

Artículo 1129: Será obligatorio, según lo establezca el Proyecto de Renovación.

- **Portales (públicos o privados).**

Artículo 1130: Se permitirá el cierre de los portales, respetando lo establecido en el Artículo No. 273, en lo referido a los incisos a), c) y d) de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Edificios con frente a una o más vías.**

Artículo 1131: Se respetará lo establecido en todos los de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Edificios con frente a parques, áreas libres o equipamientos.**

Artículo 1132: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, conforme al Proyecto.

- **Alturas.**

Artículo 1133: La altura de las edificaciones oscilará entre 3.0-9.0 metros, en dependencia del número de niveles permitidos, que en este caso podrá ser hasta tres.

- **Puntales.**

Artículo 1134: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 292 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1135: El puntal mínimo será de 2.40 metros y el máximo de 3.0 metros.

- **Número de pisos máximo y mínimo.**

Artículo 1136: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 296 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Sótanos y semisótanos.**

Artículo 1137: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 299, 300 y 301 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Basamentos.**

Artículo 1138: Teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo No. 298 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, el



uso de basamentos en esta zona de regulación conllevaría a un análisis casuístico, y de autorizarse, este será de un solo nivel.

- **Salientes y chaflanes, logias, balcones y terrazas.**

Artículo 1139: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Marquesinas y toldos.**

Artículo 1140: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, siempre con la Autorización de la Dirección Municipal de Planificación.

- **Vistas y luces.**

Artículo 1141: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Medianerías.**

Artículo 1142: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Ritmos y proporciones entre vanos y macizos en las fachadas.**

Artículo 1143: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 379 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Características estéticas y de Estilo.**

Artículo 1144: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 383 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Enchapes.**

Artículo 1145: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 385 y 388 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Fenestración.**

Artículo 1146: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 391 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1147: En las nuevas construcciones, las dimensiones de puertas y ventanas se ajustarán a las normalizadas.

- **Pórticos.**

Artículo 1148: **Procede el uso de pórticos, lo cual quedará determinado en** etapa de Proyecto

- **Cornisas y Aleros.**

Artículo 1149: Se permitirá el uso de cornisas y aleros, siempre que se integren al entorno construido que las rodean.

- **Tipos de Cubierta.**



Artículo 1150: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 395-398 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Requerimientos para colocación de aires acondicionados.**

Artículo 1151: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Color.**

Artículo 1152: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 414 y 415 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sobre el Mobiliario urbano:

- **Aspectos generales.**

Artículo 1153: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 416, 418, y del 422-427 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Elementos de delimitación.**

Artículo 1154: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, previa Autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física, y consulta con la Comisión de Patrimonio, por lo comprometido de esta zona de regulación.

- **Elementos de descanso.**

Artículo 1155: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, previa Autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física, y consulta con la Comisión de Patrimonio, por lo comprometido de esta zona de regulación.

- **Elementos de iluminación.**

Artículo 1156: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, previa Autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física, y consulta con la Comisión de Patrimonio, por lo comprometido de esta zona de regulación.

- **Elementos ornamentales y conmemorativos.**

Artículo 1157: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 440, 441, 443, 446, 447 y 449 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, previa Autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física, y consulta con la Comisión de Patrimonio, por lo comprometido de esta zona de regulación.

- **Elementos de higiene pública.**

Artículo 1158: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, previa Autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física, y en el caso que se requiera, se consultará con la Comisión de Patrimonio, por lo comprometido de esta zona de regulación.

- **Kioscos, Buzones y teléfonos públicos.**

Artículo 1159: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1160: No se permitirá la ubicación de nuevos Kioscos con carácter permanente en espacios de uso público.

Artículo 1161: En caso de inserción de nuevos kioscos con carácter permanente en áreas libres, su diseño tendrá que ser aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física, y la Comisión de Patrimonio.

- **Carteles, Señalizaciones y Gráfica urbana.**

Artículo 1162: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 461-477 y 479-492 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1163: Toda pintura mural, que se pretenda realizar en el exterior de un edificio, debe solicitarse a la Dirección Municipal de Planificación Física, acompañada de un boceto en colores de la obra que se reproducirá, la cual no podrá ejecutarse hasta que se obtenga la Autorización correspondiente; la cual en este caso, deberá ser aprobada por la Comisión de Monumentos.

- **Ornato.**

Artículo 1164: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 493-498 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sobre los aspectos Técnico-Constructivos.

- **Aspectos generales.**

Artículo 1165: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **División y unificación de viviendas.**

Artículo 1166: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 515-517 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1167: La división de una vivienda no podrá expresarse en fachada cuando se trate de una única unidad edificatoria, lo cual deberá lograrse mediante diseño adecuado.

Artículo 1168: Cuando se apruebe la unificación de viviendas o instalaciones que originalmente constituyeron una misma unidad edificatoria, será obligatorio rescatar la expresión original de la fachada.

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

Artículo 1169: Se permitirán hasta tres niveles, respetando siempre lo establecido en los Artículos No. 519 y 520 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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

Artículo 1170: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana..

- **Condicionales para suprimir barreras arquitectónicas en obras existentes y para prevenirlas en obras nuevas.**

Artículo 1171: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Demoliciones.**

Artículo 1172: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 560, 561, 568 y 570 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, siempre que se decida su reubicación, en correspondencia con el Proyecto de Renovación.

- **Obras Forzosas.**

Artículo 1173: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 580-582 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

RESIDENCIAL PRECARIO: PIROTECNIA-CAMPO DE TIRO (Z-4.2.2).



Artículo 1174: Derrotero.

Situados en el lindero de Ramón Luis Hernández Martínez y paralelo a la calle Ramón Piñeiro abarcando las viviendas con frente calle Ramón Piñeiro, tomamos por dicho lindero con rumbo Sureste hasta encontrar las instalaciones del Campo deportivo Humberto Jordán Gallo, continuamos por la cerca del campo de tiro con rumbo Suroeste pasamos la calle Ramón Piñeiro hasta situarnos en la parte Sur de las instalaciones de la pirotecnia, continuamos por el lindero de la pirotecnia con rumbo Noroeste hasta el huerto de educación, tomamos con rumbo Este por el limite del huerto hasta el fondo de las viviendas con frente a la calle 1ra, avanzamos con rumbo Norte por el fondo de las mencionadas viviendas hasta la calle A, continuamos por dicha calle con rumbo Este pasamos la calle Ramón Piñeiro el lindero de Ramón Luis Hernández Martínez que es el punto de partida

Artículo 1175: Caracterización.

Ubicada al Suroeste de la ciudad, abarca un área de 5.14 Ha. y se corresponde con una zona surgida de forma espontánea, donde existe predominio de la tipología urbanística 5: sin urbanizar, con un trazado vial irregular e incipiente, las calles con secciones no definidas; ocupada por viviendas de tipología constructiva V, abundan las construcciones de madera y tejas e incluso con el uso de materiales de desechos en la cubierta. Esta zona no posee condiciones para el hábitat, debido a las características naturales del suelo, las pendientes superiores al 8%, y ausencia de servicios básicos; a que se une que se encuentra bajo el radio de protección sanitaria mínimo admisible de la Pirotecnia, que aunque mal ubicada, dada las condiciones económicas actuales del país y su objeto social (producción de fondos exportables), no es posible su reubicación.

Artículo 1176: Sobre la Clasificación del suelo.

Esta Zona de Regulación clasifica como Urbanizado no edificable por encontrarse dentro de un área bajo riesgo de desastres tecnológicos de la Pirotecnia.

Artículo 1177: De las Categorías de uso del suelo.

Uso de Suelo.	Preferente.	Permisible.	Restringido.	Prohibido.
Residencial.				X
Alojamiento.				X
Administración.				X
Comercio.				X
Gastronomía.				X
Salud.				X
Educación.				X
Deporte.				X
Recreación.				X
Cultura.				X
Religioso.				X
Servicios Básicos.				X
Almacenes.				X

Talleres.				X
Agricultura Urbana.			X	
Producción.				X
Militar-Orden Interior.		X		
Agropecuario.				X
Parqueo.			X	
Especiales (Pirotecnia).	X			

Artículo 1178: De las Intervenciones permitidas.

- **A escala urbana:** Erradicación.
- **A escala arquitectónica:** Demolición.
- **Constructiva:** Demolición; Solo se permitirán acciones mínimas de mantenimiento y reparación, con los mismos materiales que hoy están construidas las viviendas, con el objetivo de mantener las condiciones mínimas de habitabilidad, hasta tanto pueda ser reubicada.

Sección Primera: Medio Ambiente.

Responsabilidad ambiental.

Artículo 1179: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1180: Por su objeto social, la Pirotecnia “El Cohete”, es responsable de cumplir con todo lo establecido en la Resolución No.136/2009: Manejo de los productos químicos y desechos peligrosos.

Equidad Social.

Artículo 1181: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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

Artículo 1182: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 9, Sección Primera, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Organización del territorio de modo que garantice la calidad del aire en la ciudad.

Artículo 1183: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de la Sección Primera, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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

Artículo 1184: Se respetará lo establecido en los Artículos del 15, 16, 17, 22, 24 c), 25 y 26 de la Sección Primera, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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

Artículo 1185: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 33 (zona no edificables, por encontrarse dentro del radio de protección sanitaria de la Pirotecnia) y No.42 de la Sección Primera, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Protección del Suelo en cuanto a erosión, inundación y salinización.

Artículo 1186: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 52 y 53 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Requisitos esenciales del uso del suelo.

Artículo 1187: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 57, 58, 60 y 63 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Paisaje verde urbano.

Artículo 1188: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 68, 70 y 72 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Infraestructura.

- **De las Redes de Acueducto, Alcantarillado y Drenaje pluvial.**

Artículo 1189: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 86 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **De la red eléctrica.**

Artículo 1190: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 89 y 90 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **De las redes telefónicas.**

Artículo 1191: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Aprovechamiento de recursos locales y reciclaje.

Artículo 1192: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Transporte.

Artículo 1193: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 97, 98 y 100 de esta Sección, en Acápite de mismo nombre del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Huertos y agricultura urbana.**

Artículo 1194: Se permitirá este uso de forma restringida, siempre respetando lo establecido en los Artículos No. 110, 111 y 114 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sección Tercera: Usos de Suelo.

Artículo 1195: Se respetará lo establecido en los Artículos 132-134 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sección Cuarta: Estructura Urbana.

Sobre otras infraestructuras:

- **De las Redes de Acueducto, Alcantarillado y Drenaje pluvial.**

Artículo 1196: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 219 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **De la red eléctrica.**

Artículo 1197: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 222-227 y del 229-237 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **De las redes telefónicas.**

Artículo 1198: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 239-241, 243,-247 y el 249 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sección Quinta: Morfología Urbana.

Tipos y elementos de fachada:

- **Aspectos Generales.**

Artículo 1199: Será estricto el respeto íntegro de todos los Artículos que se establecen en esta Sección, pues los elementos que conforman las fachadas: forma de asociación de las edificaciones, alturas, puntales, proporciones y ritmo de los vanos, presencia y tipo de portales, número de niveles, elementos ornamentales, etc, constituyen la garantía para que las nuevas inserciones o cualquier tipo de intervención que se ejecute sobre cualquiera de las edificaciones o sitios localizados en esta zona de regulación, se integren al entorno construido que lo rodea; aunque dejando siempre la huella de la contemporaneidad.

- **Cercados.**

Artículo 1200: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 254, 257, 258, 261, 267 y 268 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Jardines.**

Artículo 1201: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 271, en lo referido al inciso e) de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, donde esté presente el jardín.

- **Portales (públicos o privados).**

Artículo 1202 : Se permitirá el cierre de los portales, respetando lo establecido en el Artículo No. 273, en lo referido a los incisos a), c) y d) de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Puntales.**

Artículo 1203: Será obligatorio el puntal mínimo de 2.40 metros.

Sobre el Mobiliario urbano:

- **Elementos de iluminación.**

Artículo 1204: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 434 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Elementos de higiene pública.**

Artículo 1205: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 454 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, previa Autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física, y en el caso que se requiera, se consultará con la Comisión de Patrimonio, por lo comprometido de esta zona de regulación.

- **Kioscos, Buzones y teléfonos públicos.**

Artículo 1206: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 455, 457-460 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Carteles, Señalizaciones y Gráfica urbana.**

Artículo 1207: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 461, 462, 467, 469-471, 474-477, 480, 481, 482, 484, 486, 487 y 488 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Ornato.**

Artículo 1208: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 495-498 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sobre los aspectos Técnico-Constructivos.

- **Aspectos generales.**

Artículo 1209: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Condicionales para suprimir barreras arquitectónicas en obras existentes y para prevenirlas en obras nuevas.**

Artículo 1210: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

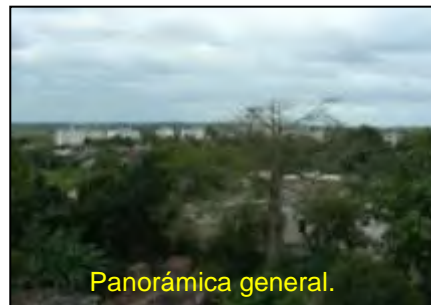
- **Demoliciones.**

Artículo 1211 : Será obligatorio una vez que se reponga la vivienda en el área que se seleccione.

- **Obras Forzosas.**

Artículo 1212: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

RESIDENCIAL EDIFICIOS MULTIFAMILIARES (Z-2.1).



Artículo 1213: Derrotero:

Situados en la terminación de la calle prolongación de Agramonte con el lindero de la finca de Ramón D Borroto Báez, tomamos por dicho lindero con rumbo Sureste y Sur hasta la prolongación de la calle Zayas, seguimos por esta calle con rumbo Oeste hasta situarnos en las parte este del Consultorio del médico de la familia y un camino existente, continuamos por el camino con rumbo Norte hasta ubicarnos en la parte Norte de la vivienda de Armando Pérez y la calle Céspedes, tomamos por esta última con rumbo Noreste hasta situarnos en la parte este del combinado de la UBE de servicios, seguimos por el lado este de dicha instalación con rumbo Norte hasta encontrar la calle prolongación de Agramonte, continuamos por esta con rumbo Noreste hasta interceptar el lindero de la finca de Ramón D Borroto Báez, que es el punto de partida.

Artículo 1214: Caracterización.

Localizada al Este de la ciudad, cuenta con una extensión de 5,03 ha, distribuidas en tres manzanas; constituye la zona donde se han construido la mayoría de los edificios multifamiliares del asentamiento, actualmente existen 25 edificios: 8 del tipo SP-72 de 5 plantas, 2 GP de 5 plantas, 1 Biplanta Sandino y 14 Gran Panel de 4 plantas. Presenta tipología urbanística 2 y arquitectónica doméstica en edificios multifamiliares. La urbanización de la zona no está concluida: las vías se encuentran en su mayoría sin asfaltar, ni conformadas sus secciones; el drenaje pluvial se resuelve a cielo abierto ya que los trabajos de urbanización de la zona no se han ejecutado; los residuales líquidos se evacuan a través de una red de alcantarillado construida para el lugar, cuyo destino final es una laguna de oxidación ubicada al Noreste de la ciudad; el abasto de agua es mediante el Sistema de acueducto del asentamiento, aunque de forma ilegítima.

Artículo 1215: Sobre la Clasificación del suelo.

Esta Zona de Regulación clasifica como Urbanizado edificable.

Artículo 1216: De las Categorías de uso del suelo.

Uso de Suelo.	Preferente.	Permisible.	Restringido.	Prohibido.
Residencial.	X			
Alojamiento.		X		
Administración.		X		
Comercio.		X		
Gastronomía.		X		
Salud.		X		
Educación.		X		
Deporte.		X		

Recreación.		X		
Cultura.		X		
Religioso.		X		
Servicios Básicos.	X			
Almacenes.				X
Talleres.				X
Agricultura Urbana.		X		
Producción.				X
Militar-Orden Interior.		X		
Agropecuario.				X
Parqueo.		X		
Especiales (Pirotecnia).				X

Artículo 1217: De las Intervenciones permitidas.

- **A escala urbana:** Reanimación y Completamiento o Saturación.
- **A escala arquitectónica:** Conservación.
- **Constructiva:** Obras nuevas.

Sección Primera: Medio Ambiente.

Responsabilidad ambiental.

Artículo 1218 : Se respetará lo establecido en los Artículos No. 1, 2, 3 este último en lo referido a los incisos a), b), c), d), g) y h) de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Equidad Social.

Artículo 1219: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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

Artículo 1220: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 9, Sección Primera, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1221: Las aguas residuales del efluente final de la laguna de oxidación de la zona, debe cumplir los parámetros establecidos en la NC 27/1999: Vertimiento de aguas residuales a las aguas terrestres y el Alcantarillado.

Organización del territorio de modo que garantice la calidad del aire en la ciudad.

Artículo 1222: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 10, 11 y 13 de la Sección Primera, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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

Artículo 1223: Se respetará lo establecido en los Artículos del 17-22 y 24 a) de la Sección Primera, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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

Artículo 1224: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 28-41 y 43-50 de la Sección Primera, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1225: En las áreas tributarias de cada uno de los edificios se fomentará el área verde, siempre que no afecte a los vecinos colindantes.

Protección del Suelo en cuanto a erosión, inundación y salinización.

Artículo 1226: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 51-53 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Requisitos esenciales del uso del suelo.

Artículo 1227: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 57, 58, 60 y del 63-65 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Paisaje verde urbano.

Artículo 1228: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 68 y del 70-72 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Infraestructura.

• **De la Red vial.**

Artículo 1229: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 77 y 78 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1230: En la urbanización de la zona se preverá la inserción de parterres (siempre que sea posible) en todas las vías de la zona.

• **De las Redes de Acueducto, Alcantarillado y Drenaje pluvial.**

Artículo 1231: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 86 y 88 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1232: En el proceso de completamiento de la urbanización de la zona se priorizará la una solución para el abasto de agua, sin provocar afectaciones al resto de la ciudad.

• **De la red eléctrica.**

Artículo 1233: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 89 y 90 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

• **De las redes telefónicas.**



Artículo 1234: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Aprovechamiento de recursos locales y reciclaje.

Artículo 1235: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Transporte.

Artículo 1236: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 97 y 100 de esta Sección, en Acápite de mismo nombre del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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

Artículo 1237: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 101 y 102 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Edificaciones sustentables.

- **Ventilación cruzada e iluminación natural.**

Artículo 1238: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Terrazas y azoteas jardín.**

Artículo 1239: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Huertos y agricultura urbana.**

Artículo 1240: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 110, 111, y 114 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sección Tercera: Usos de Suelo.

Artículo 1241: Se respetará lo establecido en los Artículos 132-134 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sección Cuarta: Estructura Urbana.

Sobre la estructura de la manzana.

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

Artículo 1242: Se respetará la trama urbana propuesta por proyecto, basada en grandes manzanas abiertas, de formas irregulares, a pesar de romper con la estructura tradicional de la ciudad

- **Coeficientes de Ocupación del Suelo (COS) y de Utilización (CUS) de la manzana.**

Artículo 1243: El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) promedio de la manzana es del 0.37 y el de Utilización (CUS) del 1.87.



- **Dimensiones y características de las áreas libres interiores por manzanas.**

Artículo 1244: Las áreas libres en las manzanas son amplias y presentan formas y dimensiones variables, hoy deforestadas, carentes de urbanización, sin tratamiento para el descanso, juegos infantiles, etc.

Artículo 1245: Se priorizará la reforestación y la urbanización de las áreas tributarias de cada edificación, como elementos de control medioambiental, articuladores de las distintas funciones y para el disfrute de sus moradores.

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

Artículo 1246: Las áreas tributarias a cada edificación son amplias ortogonales y de formas y dimensiones variables.

Artículo 1247: El COS permitido en las parcelas será de 0.37.

Sobre la disposición de la edificación en la parcela.

- **Coeficiente de ocupación (COS) y de utilización (CUS) de la parcela.**

Artículo 1248: El COS permitido en las parcelas será de 0.37 y el CUS de 1.86.

- **Tamaños máximos y mínimos y forma de las parcelas.**

Artículo 1249: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 148 y 149 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Dimensionamiento y características del espacio libre interior de la parcela.**

Artículo: 1250

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

Artículo 1251: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 156 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sobre la alineación de las edificaciones.

- **Primera y segunda línea de fachada.**

Artículo 1252 : Las líneas de fachada se ajustarán a lo establecido por proyecto, siempre tratando de mantener alineación respecto a las edificaciones existentes.

Franja de jardín.

Artículo 1253: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 163 y 167 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sobre la infraestructura vial:

- **De la red vial automotora.**

Artículo 1254: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 188-191 y 193-202 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.



Sobre otras infraestructuras:

- **De las Redes de Acueducto, Alcantarillado y Drenaje pluvial.**

Artículo 1255: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 213-221 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **De la red eléctrica.**

Artículo 1256 : Se respetará lo establecido en los Artículos No. 222-227 y del 229-237 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **De las redes telefónicas.**

Artículo 1257: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 239-247 y 249 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sección Quinta: Morfología Urbana.

Tipos y elementos de fachada:

- **Aspectos Generales.**

Artículo 1258: Será estricto el respeto íntegro de todos los Artículos que se establecen en esta Sección, pues los elementos que conforman las fachadas: forma de asociación de las edificaciones, alturas, puntales, proporciones y ritmo de los vanos, presencia y tipo de portales, número de niveles, elementos ornamentales, etc, constituyen la garantía para que las nuevas inserciones o cualquier tipo de intervención que se ejecute sobre cualquiera de las edificaciones o sitios localizados en esta zona de regulación, se integren al entorno construido que lo rodea; aunque dejando siempre la huella de la contemporaneidad.

- **Cercados.**

Artículo 1259: No se permitirá el cercado de las áreas tributarias a los edificios de viviendas.

Artículo 1260: Solo se permitirá el cercado de las parcelas de aquellas edificaciones que por sus funciones obligatoriamente lo requieran: Círculos Infantiles, Escuelas Primarias, etc. En estos casos la altura y diseño de las cercas dependerá de la función de la edificación, siempre permitiendo transparencia.

Artículo 1261: Para los casos en que se autorice cercado perimetral, deberá respetarse lo establecido en los Artículos No. 239-247 y 249 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Jardines.**

Artículo 1262: Se permitirán jardines en las áreas tributarias a los edificios, permitiendo en ellos además, la perforación de pozos como fuente de abasto de agua alternativa (debidamente autorizado), ubicados hacia la zona contraria a donde se encuentren las instalaciones hidrosanitarias de la edificación.

- **Edificios con frente a una o más vías.**

Artículo 1263: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 274 y 280 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Edificios con frente a parques, áreas libres o equipamientos.**

Artículo 1264: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Alturas.**

Artículo 1265: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1266: Las alturas predominantes oscilarán entre 12.0-15.0 metros.

- **Puntales.**

Artículo 1267: Los puntales mínimos serán de 2.70 metros.

- **Número de pisos máximo y mínimo.**

Artículo 1268: Se permitirá hasta cinco niveles de altura.

- **Sótanos y semisótanos.**

Artículo 1269: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 299 y 300 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Basamentos.**

Artículo 1270: El uso de basamentos en esta zona de regulación conlleva a un análisis casuístico, y de autorizarse, será de un solo nivel.

- **Salientes y chaflanes, logias, balcones y terrazas.**

Artículo 1271: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 303-306, 308, 310, 311, 313, 314 y 315 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1272: Se prohíbe el cierre de los balcones y terrazas techadas, aun cuando se usen materiales que permitan transparencia.

- **Marquesinas y toldos.**

Artículo 1273: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, siempre con la Autorización de la Dirección Municipal de Planificación.

- **Medianerías.**

Artículo 1274: No se permite ningún tipo acción constructiva sobre estas de paredes.

- **Ritmos y proporciones entre vanos y macizos en las fachadas.**

Artículo 1275: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 374, 375, 377, 378 y 379 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Características estéticas y de Estilo.**

Artículo 1276: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Enchapes.**

Artículo 1277: No se permitirá la colocación de enchapes en fachada, excepto cuando se ejecuten de forma integral en toda la edificación.

- **Fenestración.**

Artículo 1278: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 391, inciso b) de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Cornisas y Aleros.**

Artículo 1279: Se permitirá el uso de cornisas y aleros, siempre que se integren al entorno construido que las rodean.

- **Tipos de Cubierta.**

Artículo 1280: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 395-397 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Requerimientos para colocación de aires acondicionados.**

Artículo 1281: Podrán colocarse a cualquier altura, excepto en las plantas bajas, cuando estos puedan constituir barreras arquitectónicas o urbanísticas; que tendrán que colocarse a 1.80 metros de altura como mínimo, medidos desde el nivel de terreno exterior o acceso peatonal hasta la parte inferior del equipo.

- **Color.**

Artículo 1282: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 407, 414 y 415 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sobre el Mobiliario urbano:

- **Aspectos generales.**

Artículo 1283: Se respetará lo establecido en los Artículo No. 416, 418, 422-427 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Elementos de delimitación.**

Artículo 1284: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 428 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Elementos de descanso.**

Artículo 1285: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 429 y 430 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, previa

Autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física, y consulta con la Comisión de Patrimonio, por lo comprometido de esta zona de regulación.

- **Elementos de iluminación.**

Artículo 1286: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, previa Autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física, y consulta con la Comisión de Patrimonio, por lo comprometido de esta zona de regulación.

- **Elementos ornamentales y conmemorativos.**

Artículo 1287: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 440, 441, 443, 446, 447 y 449 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, previa Autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física, y consulta con la Comisión de Patrimonio, por lo comprometido de esta zona de regulación.

- **Elementos de higiene pública.**

Artículo 1288: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, previa Autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física, y en el caso que se requiera, se consultará con la Comisión de Patrimonio, por lo comprometido de esta zona de regulación.

- **Kioscos, Buzones y teléfonos públicos.**

Artículo 1289: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1290: No se permitirá la ubicación de nuevos Kioscos con carácter permanente en espacios de uso público.

Artículo 1291: En caso de inserción de nuevos kioscos con carácter permanente en áreas libres, su diseño tendrá que ser aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física.

- **Carteles, Señalizaciones y Gráfica urbana.**

Artículo 1292: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 461-467, 469-471, 474-477, 479-489, 491 y 492 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1293: Toda pintura mural, que se pretenda realizar en el exterior de un edificio, debe solicitarse a la Dirección Municipal de Planificación Física, acompañada de un boceto en colores de la obra que se reproducirá, la cual no podrá ejecutarse hasta que se obtenga la Autorización correspondiente; la cual en este caso, deberá ser aprobada por la Comisión de Monumentos.

- **Ornato.**

Artículo 1294: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 493-499 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sobre los aspectos Técnico-Constructivos.

- **Aspectos generales.**

Artículo 1295: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 502 y 503 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **División y unificación de viviendas.**

Artículo 1296: No se permitirá la división ni unificación de viviendas.

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

Artículo 1297: No se permitirán ampliaciones en las azoteas.

Artículo 1298: En las nuevas inserciones o completamiento en áreas libres se permitirá hasta 5 niveles, integrándose al entorno urbano inmediato.

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

Artículo 1299: La ubicación de las escaleras se ajustará a lo previsto en el proyecto que se apruebe en su momento.

- **Condicionales para suprimir barreras arquitectónicas en obras existentes y para prevenirlas en obras nuevas.**

Artículo 1300: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Demoliciones.**

Artículo 1301: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 558-561 y 565-571 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Obras Forzosas.**

Artículo 1302: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

RESIDENCIAL NUEVO DESARROLLO PANCHOLO-BIENVENIDA (URBANIZABLE DE INMEDIATO), (ZND-4.3).



Artículo 1303: Derrotero.

Comienza en un punto intermedio entre los vértices No. 3 y 4 del límite urbano de la ciudad hasta llegar a su vértice No. 6 en la calle Línea de Sagua, punto por donde continúa con rumbo Suroeste por el límite de la Zona Periférica hasta llegar al punto donde este coincide con el límite del Motel “La Cañada”, continuando por este con rumbo Norte hasta el punto inicial

Artículo 1304: Caracterización.

Terreno cuya capacidad agrológica no es la mejor, además de sus limitaciones por presentar afloramiento rocoso; esto unido a que se encuentra rodeado por el uso residencial favorece su selección para el desarrollo del hábitat.

Artículo 1305: Sobre la Clasificación del suelo.

Esta Zona de Regulación clasifica como Urbanizado edificable de actuación progresiva.

Artículo 1306: De las Categorías de uso del suelo.

Uso de Suelo.	Preferente.	Permisible.	Restringido.	Prohibido.
Residencial.	X			
Alojamiento.		X		
Administración.		X		
Comercio.		X		
Gastronomía.		X		
Salud.		X		
Educación.		X		
Deporte.		X		
Recreación.		X		
Cultura.		X		
Religioso.		X		
Servicios Básicos.	X			
Almacenes.				X
Talleres.				X
Agricultura Urbana.		X		
Producción.				X
Militar-Orden Interior.		X		
Agropecuario.				X
Parqueo.		X		
Especiales (Pirotecnia).				X

Artículo 1307: De las Intervenciones permitidas.

- **A escala urbana:** Nueva Urbanización y Completamiento o Saturación.
- **A escala arquitectónica:** Obras Nuevas, Conservación y Remodelación.
- **Constructiva:** Obras nuevas, Ampliación, Unificación, División, Demolición y Reposición.

Sección Primera: Medio Ambiente.

Responsabilidad ambiental.

Artículo 1308: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Equidad Social.

Artículo 1309: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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

Artículo 1310: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 7, 8 y 9, Sección Primera, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Organización del territorio de modo que garantice la calidad del aire en la ciudad.

Artículo 1311: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 10, 11 y 13 de la Sección Primera, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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

Artículo 1312: Se respetará lo establecido en los Artículos del 15-22, 24 a) y 27 de la Sección Primera, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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

Artículo 1313: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 28-35, 37-50 de la Sección Primera, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Protección del Suelo en cuanto a erosión, inundación y salinización.

Artículo 1314: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 51, 52, 53 y 55 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Requisitos esenciales del uso del suelo.

Artículo 1315: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 57, 58, 60, 62, 64 y 65 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Paisaje verde urbano.

Artículo 1316: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 68 y 70-72 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Infraestructura.

- **De la Red vial.**

Artículo 1317: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 76-78 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1318: El Proyecto de Renovación preverá la inserción de parterres en todas las vías de la zona.

- **De las Redes de Acueducto, Alcantarillado y Drenaje pluvial.**

Artículo 1319: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 86, 87 y 88 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1320: El Proyecto de Nuevo Desarrollo incluirá las soluciones de: abasto de agua, tratamiento para los residuales líquidos y drenaje pluvial para la zona.

- **De la red eléctrica.**

Artículo 1321: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 89 y 90 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **De las redes telefónicas.**

Artículo 1322: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Aprovechamiento de recursos locales y reciclaje.

Artículo 1323: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Transporte.

Artículo 1324: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 97, 98 y 100 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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

Artículo 1325: En el Proyecto se respetará lo establecido en los Artículos No. 101 y 102 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.



Edificaciones sustentables.

- **Elementos arquitectónicos.**

Artículo 1326: En el Proyecto se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Ventilación cruzada e iluminación natural.**

Artículo 1327: En el Proyecto se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Diseño de microclimas.**

Artículo 1328: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Terrazas y azoteas jardín.**

Artículo 1329: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Huertos y agricultura urbana.**

Artículo 1330: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 109, 110, 111, 114 y 116 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sección Tercera: Usos de Suelo.

Artículo 1331: Se respetará lo establecido en los Artículos 132-134 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sección Cuarta: Estructura Urbana.

Sobre la estructura de la manzana.

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

Artículo 1332: En el Proyecto de Renovación se retomará en lo posible la trama tradicional de la ciudad, incluyendo el sentido de las calles.

- **Coeficientes de Ocupación del Suelo (COS) y de Utilización (CUS) de la manzana.**

Artículo 1333: El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) promedio de la manzana es del 0.41 y el de Utilización (CUS) del 1.23.

- **Dimensiones y características de las áreas libres interiores por manzanas.**

Artículo 1334: Las dimensiones y características de las áreas libres en el interior de las manzanas se reducirá en proporción con las dimensiones mínimas y máximas establecidas para las parcelas en zonas de nueva urbanización.

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

Artículo 1335: La forma de las parcelas será ortogonal.

Artículo 1336: El COS permitido en las parcelas será de 0.56.

Sobre la disposición de la edificación en la parcela.

- **Coeficiente de ocupación (COS) y de utilización (CUS) de la parcela.**

Artículo 1337: El COS permitido en las parcelas será de 0.56-0.75 y el CUS de 1.68.

- **Tamaños máximos y mínimos y forma de las parcelas.**

Artículo 1338: Partiendo del Proyecto de Nuevo Desarrollo, se admitirán parcelas ortogonales, irregulares o no, de dimensiones y formas variables, en correspondencia con la forma de la manzana y la forma de asociación de las edificaciones; sin sobrepasar las dimensiones máximas y mínimas establecidas en el Artículo No. 147 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, excepto cuando coincida con lo establecido en el Artículo No. 147 del propio Capítulo.

- **Dimensionamiento y características del espacio libre interior de la parcela.**

Artículo 1339: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 153 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1340: El área libre interior de las parcelas disminuirá en proporción con las dimensiones que se le otorguen a las mismas, la cual será de un 44.0 %.

- **Profundidad edificable.**

Artículo 1341: La profundidad edificable será de 10.00 a 12.00 metros.

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

Artículo 1342: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 156 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sobre la alineación de las edificaciones.

- **Primera y segunda línea de fachada.**

Artículo 1343: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, a partir de lo que se establezca en el Proyecto.

Franja de jardín.

Artículo 1344: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 164-167 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, ajustado al Proyecto.

- **Franja de portal.**

Artículo 1345: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 169-173 y 175 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1346: Será obligatorio el uso de portal al frente (corrido o medio portal), el retranqueo se definirá en etapa de Proyecto.

- **Pasillos laterales y de fondo.**

Artículo 1347: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Retranqueos.**

Artículo 1348: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sobre la infraestructura vial:

- **De la red vial automotora.**

Artículo 1349: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 188-191 y 193-202 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sobre otras infraestructuras:

- **De las Redes de Acueducto, Alcantarillado y Drenaje pluvial.**

Artículo 1350: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 213-221 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **De la red eléctrica.**

Artículo 1351: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 222-227 y del 229-237 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **De las redes telefónicas.**

Artículo 1352: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 239-249 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sección Quinta: Morfología Urbana.

Tipos y elementos de fachada:

- **Aspectos Generales.**

Artículo 1353: Será estricto el respeto íntegro de todos los Artículos que se establecen en esta Sección, pues los elementos que conforman las fachadas: forma de asociación de las edificaciones, alturas, puntales, proporciones y ritmo de los vanos, presencia y tipo de portales, número de niveles, elementos ornamentales, etc, constituyen la garantía para que las nuevas inserciones o cualquier tipo de intervención que se ejecute sobre cualquiera de las edificaciones o sitios localizados en esta zona de regulación, se integren al entorno construido que lo rodea; aunque dejando siempre la huella de la contemporaneidad.

- **Cercados.**

Artículo 1354: Será obligatorio, según lo establezca el Proyecto.

- **Portales (públicos o privados).**



Artículo 1355 : Se permitirá el cierre de los portales, respetando lo establecido en el Artículo No. 273, en lo referido a los incisos a), c) y d) de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Edificios con frente a una o más vías.**

Artículo 1356: Se respetará lo establecido en todos los de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Edificios con frente a parques, áreas libres o equipamientos.**

Artículo 1357: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, conforme al Proyecto.

- **Alturas.**

Artículo 1358: La altura de las edificaciones oscilará entre 3.0-9.0 metros, en dependencia del número de niveles permitidos, que en este caso podrá ser hasta tres.

- **Puntales.**

Artículo 1359: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 292 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1360: El puntal mínimo será de 2.40 metros y el máximo de 3.0 metros.

- **Número de pisos máximo y mínimo.**

Artículo 1361: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 296 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Sótanos y semisótanos.**

Artículo 1362: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 299, 300 y 301 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Basamentos.**

Artículo 1363: Teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo No. 298 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, el uso de basamentos en esta zona de regulación conllevaría a un análisis casuístico, y de autorizarse, este será de un solo nivel.

- **Salientes y chaflanes, logias, balcones y terrazas.**

Artículo 1364: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 303-310 y del 313-315 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Marquesinas y toldos.**

Artículo 1365: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, siempre con la Autorización de la Dirección Municipal de Planificación.

- **Vistas y luces.**

Artículo 1366: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Medianerías.**

Artículo 1367: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Ritmos y proporciones entre vanos y macizos en las fachadas.**

Artículo 1368: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 379 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Características estéticas y de Estilo.**

Artículo 1369: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 383 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Enchapes.**

Artículo 1370: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 385 y 388 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Fenestración.**

Artículo 1371 : Se respetará lo establecido en el Artículo No. 391 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1372: En las nuevas construcciones, las dimensiones de puertas y ventanas se ajustarán a las normalizadas.

- **Pórticos.**

Artículo 1373 : Procede el uso de pórticos, lo cual quedará definido en etapa de Proyecto

- **Cornisas y Aleros.**

Artículo 1374: Se permitirá el uso de cornisas y aleros, siempre que se integren al entorno construido que las rodean.

- **Tipos de Cubierta.**

Artículo 1375: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 395-398 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Requerimientos para colocación de aires acondicionados.**

Artículo 1376: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Color.**

Artículo 1377: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 414 y 415 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sobre el Mobiliario urbano:

- **Aspectos generales.**

Artículo 1378: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 416, 418, y del 424-427 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Elementos de delimitación.**

Artículo 1379: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Elementos de descanso.**

Artículo 1380: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Elementos de iluminación.**

Artículo 1381: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 433-437 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, previa Autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física, y consulta con la Comisión de Patrimonio, por lo comprometido de esta zona de regulación.

- **Elementos ornamentales y conmemorativos.**

Artículo 1382: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 440, 441, 443, 446, 447 y 449 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, previa Autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física, y consulta con la Comisión de Patrimonio, por lo comprometido de esta zona de regulación.

- **Elementos de higiene pública.**

Artículo 1383: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, previa Autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física, y en el caso que se requiera, se consultará con la Comisión de Patrimonio, por lo comprometido de esta zona de regulación.

- **Kioscos, Buzones y teléfonos públicos.**

Artículo 1384: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1385: No se permitirá la ubicación de nuevos Kioscos con carácter permanente en espacios de uso público.

Artículo 1386: En caso de inserción de nuevos kioscos con carácter permanente en áreas libres, su diseño tendrá que ser aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física, y la Comisión de Patrimonio.

- **Carteles, Señalizaciones y Gráfica urbana.**

Artículo 1387: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 461-477 y 479-492 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1388: Toda pintura mural, que se pretenda realizar en el exterior de un edificio, debe solicitarse a la Dirección Municipal de Planificación Física, acompañada de un boceto en colores de la obra que se reproducirá, la cual no podrá ejecutarse hasta que se obtenga la Autorización correspondiente; la cual en este caso, deberá ser aprobada por la Comisión de Monumentos.

- **Ornato.**

Artículo 1389: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 493-498 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sobre los aspectos Técnico-Constructivos.

- **Aspectos generales.**

Artículo 1390: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 502 y 503 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **División y unificación de viviendas.**

Artículo 1391: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 515- 517 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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

Artículo 1392: Se permitirán hasta tres niveles, respetando siempre lo establecido en los Artículos No. 519-520 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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

Artículo 1393: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Condicionales** para suprimir barreras arquitectónicas en obras existentes y para prevenirlas en obras nuevas.

Artículo 1394: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

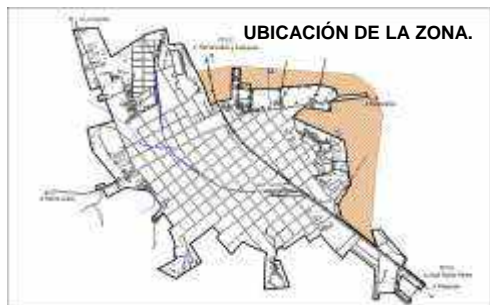
- **Demoliciones.**

Artículo 1395: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 560, 561, 568 y 570 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, siempre que se decida su reubicación, en correspondencia con el Proyecto.

- **Obras Forzosas.**

Artículo 1396: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 580-582 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

RESIDENCIAL NUEVO DESARROLLO: PERIFERIA NORESTE (URBANIZABLE DE RESERVA), (ZNDR.1).



Artículo 1397:

Derrotero: comienza en el punto de coordenada **X-631,051.82 Y-294,332.39** donde tomamos rumbo Este hasta el punto de coordenadas **X-632,387.00 Y-294,306.80** giramos y tomamos rumbo Sureste hasta el punto de coordenadas **X-632,540.90 Y-294,194.02**. Continuamos con rumbo Sureste punto de coordenadas **X-632,619.15 Y-293,973.61**. Giramos y tomamos rumbo Sur hasta llegar al vértice No.33 del límite urbano de la

ciudad, continuando por dicho límite hasta el vértice No. 9, en este punto tomamos rumbo Noroeste hasta el punto de coordenadas inicial o punto de partida del derrotero de esta zona, abarcando un área de aproximadamente 60.93 ha.

Artículo 1398: Caracterización: Zona localizada al Norte y Este de la ciudad. Es un área reservada, desde estudios anteriores, para urbanizable de reserva. Es atravesada por el vial turístico y rodeada por el uso residencial que favorece su selección para el futuro desarrollo del hábitat.

Artículo1399: Sobre la Clasificación del suelo.

Esta Zona de Regulación clasifica como Urbanizable de Reserva.

Artículo1400: De las Categorías de uso del suelo.

Uso de Suelo.	Preferente.	Permisible.	Restringido.	Prohibido.
Residencial.	x			
Alojamiento.		x		
Administración.		x		
Comercio.		x		
Gastronomía.		x		
Salud.		x		
Educación.		x		
Deporte.		x		
Recreación.		x		
Cultura.		x		
Religioso.		x		
Servicios Básicos.	x			
Almacenes.				x
Talleres.				x
Agricultura Urbana.		x		
Producción.				x
Militar-Orden Interior.		x		
Agropecuario.				x
Parqueo.		x		
Especiales (Pirotecnia).				x

De las Intervenciones permitidas.

Artículo 1401: No se permitirá ningún tipo de intervención durante el período de vigencia de estas regulaciones.

Sección Primera: Medio Ambiente.

Responsabilidad ambiental.

Artículo 1402: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Equidad Social.

Artículo 1403: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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

Artículo 1404: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 8 y 9, Sección Primera, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1405: Se evitará la sobreexplotación y mal manejo del recurso agua.

Organización del territorio de modo que garantice la calidad del aire en la ciudad.

Artículo 1406: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 10, y 11 de la Sección Primera, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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

Artículo 1407: Se prohíbe el vertimiento de desechos sólidos en áreas no previstas.

Protección del Suelo en cuanto a erosión, inundación y salinización.

Artículo 1408: Se evitará la sobreexplotación y mal manejo del recurso suelo.

Requisitos esenciales del uso del suelo.

Artículo 1409: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 58 y 63 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1410: No se permitirán las permutas de estos suelos, sin la previa autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 1411: Será restringido las plantaciones de cultivos permanentes en estas áreas.

Artículo 1412: Se permitirá el uso temporal para Agricultura Urbana, excepto en aquellas clasificadas como no edificables por estar comprendidas dentro de radios de protección sanitaria, fajas hidrorreguladoras, etc.

Artículo 1413: Para el de uso temporal planteado en el Artículo anterior, se requiere de previa Autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física, donde quedará convenido el Programa o Subprograma aprobado, las regulaciones sobre el cercado, tipologías constructivas permitidas (en caso de que requiera de facilidades temporales), así como el plazo de tiempo en que se permitirá dicho uso; el cual podrá ser prorrogable, en dependencia del horizonte temporal con que se prevé, en determinado momento, la ejecución de la Instalación planificada. En todos los casos deberán tener buena apariencia y mantenimiento.

Artículo 1414: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 112, 113, 114 y 115 de esta Sección, en el Acápito Edificaciones sustentables: Huertos y Agricultura Urbana, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sección Tercera: Usos de Suelo.

Artículo 1415: Se respetará lo establecido en los Artículos 132 y 133 de esta misma Sección en el Acápito de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

PRODUCCIÓN (ZP.1).



Artículo 1416: Derrotero.

Partiendo del punto más al Noroeste del asentamiento desde el fondo de la vivienda de María Esther Borges, tomamos con rumbo Este, pasamos la calle 2da del oeste tomando la cerca del Norte de la vivienda de Albadi Mesa que colinda con terrenos de la CPA “Revolución de Octubre”, hasta interceptarnos con el lindero de fondo Noreste de los almacenes de Materiales de Vivienda, giramos con rumbo Sureste por el lindero Sureste de Rigoberto Castillo Valdés y tomando la cerca Noreste del Almacén de Acopio y del Sector Militar, tomamos con rumbo Suroeste por la cerca que delimita las instalaciones del comité militar hasta la calle 2da de Oeste, tomamos por dicha calle con rumbo Sur hasta situarnos en la parte Oeste de la vivienda marcada con el numero 28 de la mencionada calle, pasamos la calle 2da del Oeste, con rumbo Noroeste hasta situarnos en el lindero Oeste de la vivienda marcada con el numero 21 de la calle 2da del Oeste, avanzamos con rumbo Sur abarcando las viviendas con frente a calle 2da del Oeste, hasta situarnos en el lindero Sureste de la vivienda marcada con el numero 3, pasamos por el lindero Sur de la vivienda # 3 hasta la calle 2da del Oeste, continuamos con rumbo Sur por la mencionada calle hasta la cerca que delimita las instalaciones del taller perteneciente a transmetro, continuamos por dicha cerca con rumbo Suroeste hasta la calle 1ra del Oeste, tomamos por dicha calle con rumbo Noroeste abarcando las instalaciones del taller de transmetro hasta situarnos en el lindero Este de las tierras de Antonio García Rodríguez tomamos por el lindero Sur de Ana Lucia Reyes García con rumbo Noreste hasta interceptar el borde Oeste de la calle 2da del oeste tomamos por el lindero Oeste de la calle 2da del oeste con rumbo Noroeste, pasamos el arroyo de desagüe de la ciudad hasta interceptar el lindero Sur de la cerca del Taller del Fondo de Bienes Culturales tomamos la cerca que delimita dicho taller con rumbo Suroeste hasta situarnos en la parte Oeste de dicho Taller continuamos por el lindero Oeste de dicho taller y el lindero Este de las tierras de Ana Lucia con rumbo Noroeste hasta situarnos en el lindero Norte del mencionado taller continuamos por la mencionada cerca con rumbo Noreste hasta interceptar la calle 2da del oeste continuamos por dicha calle con rumbo Noroeste hasta interceptar el lindero Sur de la Fábrica de loza tomamos por el lindero Sur de la Fábrica de Losas con rumbo Suroeste hasta interceptar el lindero Este de las tierras de de Ana Lucia Reyes tomamos por el lindero Este de de Ana Lucia Reyes García con rumbo Norte y abarcando las viviendas e instalaciones con frente calle 2da del oeste hasta situarnos en el fondo de la vivienda de María Esther Borges que es el punto de partida.

Artículo 1417: Caracterización.

Ubicada al Noroeste de la ciudad, a lo largo de la carretera de La Quinta; en la actualidad ocupada en una magnitud considerable por cultivos varios, por lo que se puede afirmar que se encuentra

subutilizada, lo a su vez representa un potencial para la reubicación de las instalaciones productivas insertadas dentro de la trama urbana de la ciudad que hoy constituyen focos de contaminación.

Artículo 1418: Sobre la Clasificación del suelo.

Esta Zona de Regulación clasifica como Urbanizado edificable.

Artículo 1419: De las Categorías de uso del suelo.

Uso de Suelo.	Preferente.	Permisible.	Restringido.	Prohibido.
Residencial.				X
Alojamiento.				X
Administración.		X		
Comercio.				X
Gastronomía.				X
Salud.				X
Educación.				X
Deporte.				X
Recreación.				X
Cultura.				X
Religioso.				X
Servicios Básicos.				X
Almacenes.	X			
Talleres.	X			
Agricultura Urbana.			X	
Producción.	X			
Militar-Orden Interior.		X		
Agropecuario.			X	
Parqueo.		X		
Especiales (Pirotecnia).		X		

Artículo 1420: De las Intervenciones permitidas.

- **A escala urbana:** Reanimación, Refuncionalización, Completamiento o saturación y Rehabilitación.
- **A escala arquitectónica:** Conservación, Remodelación, Rehabilitación y obras nuevas.
- **Constructiva:** Obras nuevas, Ampliación, Unificación, División y Reposición.

Sección Primera: Medio Ambiente.

Responsabilidad ambiental.

Artículo 1421: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1422: La Tenería y Taller “Triple A” de confecciones de calzados y otros productos elaborados con pieles; es responsable de:

- Realizar una caracterización físico-química y bacteriológica de sus residuales líquidos, para saber si cumple con los parámetros establecidos en la **NC 27/2012: Vertimiento de aguas residuales a las aguas Terrestres y al Alcantarillado**, por si fuera necesario en algún momento el vertimiento de la laguna.



- Implementar un sistema para la recirculación del agua, a pesar de que no consumen agua tratada en el proceso tecnológico, este es un recurso natural finito.
- Implementar un sistema para la recirculación de los productos químicos que son utilizados en el proceso tecnológico.
- Implementar un adecuado sistema para el manejo de los residuales sólidos.

Equidad Social.

Artículo 1423: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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

Artículo 1424: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 7, 8 y 9, Sección Primera, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Organización del territorio de modo que garantice la calidad del aire en la ciudad.

Artículo 1425: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de la Sección Primera, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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

Artículo 1426: Se respetará lo establecido en los Artículos del 15-19, 22, 24 y 25 de la Sección Primera, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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

Artículo 1427: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 28-30, 32-39, 42-45, 48 y 50 de la Sección Primera, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Protección del Suelo en cuanto a erosión, inundación y salinización.

Artículo 1428: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 51, 52, 53 y 55 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Requisitos esenciales del uso del suelo.

Artículo 1429: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 57, 58, 61, 63 y 65 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1430: Se retirará de la zona el Centro de Elaboración de alimentos existente.

Paisaje verde urbano.



Artículo 1431: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 68, 69, 70 y 72 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Infraestructura.

- **De la Red vial.**

Artículo 1432: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 78 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- De las Vías férreas.

Artículo 1433: Se preverá acceso por ferrocarril hasta esta zona de regulación, para mejorar su conectividad vial con el resto del territorio provincial y nacional.

- **De las Redes de Acueducto, Alcantarillado y Drenaje pluvial.**

Artículo 1434: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 88 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1435: Se priorizará la búsqueda de fuentes alternativas (pozos) para abasto de agua a los procesos tecnológicos que lo permitan, reduciendo el consumo del agua tratada solo al uso social.

- **De la red eléctrica.**

Artículo 1436: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 89 y 90 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **De las redes telefónicas.**

Artículo 1437: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Aprovechamiento de recursos locales y reciclaje.

Artículo 1438: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1439: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 97, 98 y 100 de esta Sección, en Acápite de mismo nombre del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Edificaciones sustentables.

- **Elementos arquitectónicos.**

Artículo 1440: Será preferente el uso de elementos arquitectónicos tales como: voladizos, aleros, salientes, persianas, pérgolas, galerías y portales entre otros, para disminuir la carga solar sobre los espacios utilizables.

- **Ventilación cruzada e iluminación natural.**

Artículo 1441: El diseño, tamaño, posición y orientación de la fenestración favorecerá la ventilación cruzada en los locales productivos, así como el mejor aprovechamiento de la iluminación natural.



Artículo 1442 : El diseño de las áreas verdes exteriores favorecerá su función de protección solar, sin afectar la ventilación e iluminación naturales.

- **Energías alternativas.**

Artículo1443: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Diseño de microclimas.**

Artículo1444: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Terrazas y azoteas jardín.**

Artículo 1445: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sección Tercera: Usos de Suelo.

Artículo 1446: Se respetará lo establecido en los Artículos 132-134 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sección Cuarta: Estructura Urbana.

Sobre la estructura de la manzana.

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

Artículo 1447: La forma alargada de la zona no precisa la conformación de manzanas, se extiende a ambos lados (indistintamente) del vial que conecta esta zona con el resto de la ciudad.

- **Coefficientes de Ocupación del Suelo (COS) y de Utilización (CUS) de la manzana.**

Artículo 1448: El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) promedio de la manzana es del 0.30 y el de Utilización (CUS) del 0.91.

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

Artículo 1449: Predominan las parcelas amplias, de forma Ortogonal, regulares e irregulares.

Artículo 1450: El COS permitido en las parcelas será de 0.40.

Sobre la disposición de la edificación en la parcela.

- **Coeficiente de ocupación (COS) y de utilización (CUS) de la parcela.**

Artículo 1451: El COS permitido en las parcelas será de 0.40 y el CUS de 1.19

Tamaños máximos y mínimos y forma de las parcelas.

Artículo 1452: El tamaño máximo o mínimo de las parcela estará en dependencia de la inversión de que se trate.

- **Dimensionamiento y características del espacio libre interior de la parcela.**

Artículo 1453: El área libre interior de las parcelas es de un 60.0 %, que sirven de almacenamiento a cielo abierto de las diferentes instalaciones.

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

Artículo 1454: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 156 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sobre la alineación de las edificaciones.

- **Primera y segunda línea de fachada.**

Artículo 1455: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, a partir de lo que se establezca en el Proyecto.

Franja de jardín.

Artículo 1456: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 163, 164, 166 y 167 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, ajustado al Proyecto.

- **Pasillos laterales y de fondo.**

Artículo 1457: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Retranqueos.**

Artículo 1458: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sobre la infraestructura vial:

- **De la red vial automotora.**

Artículo 1459: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 188-191 y 193-202 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sobre otras infraestructuras:

- **De las Redes de Acueducto, Alcantarillado y Drenaje pluvial.**

Artículo 1460: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 213-221 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **De la red eléctrica.**

Artículo 1461: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 222-227 y del 229-237 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **De las redes telefónicas.**

Artículo 1462: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 239-247 y 249 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sección Quinta: Morfología Urbana.



Tipos y elementos de fachada:

- **Aspectos Generales.**

Artículo 1463: Será estricto el respeto íntegro de todos los Artículos que se establecen en esta Sección, pues los elementos que conforman las fachadas: forma de asociación de las edificaciones, alturas, puntales, proporciones y ritmo de los vanos, presencia y tipo de portales, número de niveles, elementos ornamentales, etc, constituyen la garantía para que las nuevas inserciones o cualquier tipo de intervención que se ejecute sobre cualquiera de las edificaciones o sitios localizados en esta zona de regulación, se integren al entorno construido que lo rodea; aunque dejando siempre la huella de la contemporaneidad.

- **Cercados.**

Artículo 1464: Será obligatorio el uso de cerca perimetral.

Artículo 1465: La altura de la cerca podrá ser de hasta 2.10 metros de altura.

Artículo 1466: Se permitirá el uso de malla eslabonada, o la combinación de esta o rejas con muretes y paños macizos, nunca muros ciegos.

Artículo 1467: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 257, 258, 264, 265, 267, 268 y 270 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Portales (públicos o privados).**

Artículo 1468: Se permitirá el uso de portales de uso semipúblicos, según la tipología y el retranqueo predominante en la zona.

- **Edificios con frente a una o más vías.**

Artículo 1469: Se respetará lo establecido en todos los de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Alturas.**

Artículo 1470: Se respetará lo establecido en todos los de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1471: La altura de las edificaciones oscilará entre 5.0-12.0 metros, en dependencia del número de niveles permitidos, que en este caso podrá ser hasta tres.

- **Puntales.**

Artículo 1472: El puntal mínimo será de 4.50 metros y el máximo de 11.50 metros.

- **Número de pisos máximo y mínimo.**

Artículo 1473: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 296 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1474: Se permitirán hasta tres niveles.

- **Sótanos y semisótanos.**

Artículo 1475: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 299 y 300 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Marquesinas y toldos.**

Artículo 1476: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, siempre con la Autorización de la Dirección Municipal de Planificación.

- **Ritmos y proporciones entre vanos y macizos en las fachadas.**

Artículo 1477: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 374 y 379 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Enchapes.**

Artículo 1478: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 385 y 388 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Fenestración.**

Artículo 1479: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 391 en lo referido en el inciso c) de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Pórticos.**

Artículo 1480: Procede el uso de pórticos, lo cual quedará definido por Proyecto, conforme al uso de la edificación.

- **Cornisas y Aleros.**

Artículo 1481 : Se permitirá el uso de cornisas y aleros, siempre que se integren al entorno construido que las rodean.

- **Tipos de Cubierta.**

Artículo 1482: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 395-398 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Requerimientos para colocación de aires acondicionados.**

Artículo 1483: Podrán colocarse a cualquier altura, excepto en las plantas bajas, cuando estos puedan constituir barreras arquitectónicas o urbanísticas; que tendrán que colocarse a 1.80 metros de altura como mínimo, medidos desde el nivel de terreno exterior o acceso peatonal hasta la parte inferior del equipo.

- **Color.**

Artículo 1484: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 414 y 415 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sobre el Mobiliario urbano:

- **Aspectos generales.**

Artículo 1485: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 416, 418, y del 424-427 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Elementos de delimitación.**

Artículo 1486: En los espacios semipúblicos, se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Elementos de descanso.**

Artículo 1487: En los espacios semipúblicos, se respetará lo establecido en los Artículos No. 429 y 430 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Elementos de iluminación.**

Artículo 1488: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Elementos ornamentales y conmemorativos.**

Artículo 1489: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 440, 441, 443, 446, 447 y 449 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Elementos de higiene pública.**

Artículo 1490: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 453 (para los espacios semipúblicos) y el 454 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Kioscos, Buzones y teléfonos públicos.**

Artículo 1491: La colocación de teléfonos públicos, será de forma tal que no interfiera la visibilidad ni la circulación vehicular o peatonal.

Artículo 1492: No se permitirá la ubicación de Kioscos con carácter permanente.

- **Carteles, Señalizaciones y Gráfica urbana.**

Artículo 1493: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 461-467 y 469-471, 474-477, 480-481, 484-487, 489, 491 y 492 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1494: Todo cartel de un establecimiento industrial o productivo será colocado en el acceso principal del establecimiento.

Artículo 1495: Toda pintura mural, que se pretenda realizar en el exterior de un edificio, debe solicitarse a la Dirección Municipal de Planificación Física, acompañada de un boceto en colores de la obra que se reproducirá, la cual no podrá ejecutarse hasta que se obtenga la Autorización correspondiente; la cual en este caso, deberá ser aprobada por la Comisión de Monumentos.

- **Ornato.**

Artículo 1496: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 495-499 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sobre los aspectos Técnico-Constructivos.

- **Aspectos generales.**

Artículo 1497: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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

Artículo 1498: Se permitirán hasta tres niveles, respetando siempre lo establecido en los Artículos No. 519 y 520 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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

Artículo 1499: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 523-526 y 533 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Condicionales para suprimir barreras arquitectónicas en obras existentes y para prevenirlas en obras nuevas.**

Artículo 1500: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Demoliciones.**

Artículo 1501: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 558-561 y del 565-581 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, siempre que se decida su reubicación, en correspondencia con el Proyecto.

- **Obras Forzosas.**

Artículo 1502: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 576-581 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

GRANDES INSTALACIONES: MOTEL “PISCINA” (ZGI.1).



Artículo 1503: Derrotero.

Situados en la cerca que delimita las tierras del Comité Militar y la calle 2da del Oeste, tomamos por dicha cerca con rumbo Noreste hasta el lindero de Francisco Rodríguez González, abarcando las instalaciones del Comité Militar, continuamos por dicho lindero y la cerca que limita las instalaciones del Motel con rumbo Sur, pasando por la parte Este de la sala de juegos, y las instalaciones de la antigua pista de baile hasta situarnos en la parte Este de las viviendas con frente a calle Dagoberto Cubela, seguimos con rumbo Suroeste, pasando por la parte Norte del Consultorio Médico y tomamos por la calle C y la cerca del Motel con rumbo Suroeste hasta la calle 2da del Oeste, continuamos por la mencionada calle con rumbo Norte hasta la cerca que delimita las tierras del Comité Militar y la calle 2da del Oeste que es el punto de partida.

Artículo 1504: Caracterización.

Ubicada al Noroeste de la ciudad, es un espacio de carácter semi-público, donde predomina el área verde, que además constituye el elemento articulador de las cabañas dedicadas al alojamiento; es de destacar que esta es la única instalación de este tipo que posee la ciudad.

Artículo 1505: Sobre la Clasificación del suelo.

Esta Zona de Regulación clasifica como Urbanizado edificable.

Artículo 1506: De las Categorías de uso del suelo.

Uso de Suelo.	Preferente.	Permisible.	Restringido.	Prohibido.
Residencial.				X
Alojamiento.	X			
Administración.				X
Comercio.		X		
Gastronomía.		X		
Salud.		X		
Educación.				X
Deporte.	X			
Recreación.	X			
Cultura.	X			
Religioso.				X
Servicios Básicos.				X
Almacenes.				X
Talleres.				X
Agricultura Urbana.				X
Producción.				X

Militar-Orden Interior.		X		
Agropecuario.				X
Parqueo.		X		
Especiales (Pirotecnia).				X

Artículo 1507: De las Intervenciones permitidas.

- **A escala urbana:** Remodelación, Reanimación, Completamiento o Saturación.
- **A escala arquitectónica:** Conservación y obras nuevas.
- **Constructiva:** Obras nuevas, Ampliación y Unificación.

Sección Primera: Medio Ambiente.

Responsabilidad ambiental.

Artículo 1508: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 1, 2, 3: a), b), c), d), g) y h) de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Equidad Social.

Artículo 1509: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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

Artículo 1510: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 7, 8 y 9, Sección Primera, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Organización del territorio de modo que garantice la calidad del aire en la ciudad.

Artículo 1511: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 10, 11 y 13 de la Sección Primera, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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

Artículo 1512: Se respetará lo establecido en los Artículos del 15-19, 21 y 22 de la Sección Primera, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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

Artículo 1513: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 28-41, 43-46, 43-46 y del 48-50 de la Sección Primera, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Protección del Suelo en cuanto a erosión, inundación y salinización.

Artículo 1514: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 52 y 53 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Requisitos esenciales del uso del suelo.

Artículo 1515: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 57, 58, 63 y 65 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Paisaje verde urbano.**

Artículo 1516: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 68, y del 70-72 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Infraestructura.

- **De la Red vial.**

Artículo 1517: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 78 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **De las Redes de Acueducto, Alcantarillado y Drenaje pluvial.**

Artículo 1518: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 88 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1519: Se priorizará la búsqueda de fuentes alternativas (pozos) para el agua el riego de las áreas verdes, reduciendo el consumo del agua tratada solo al uso social.

- **De la red eléctrica.**

Artículo 1520: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 89 y 90 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **De las redes telefónicas.**

Artículo 1521: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Aprovechamiento de recursos locales y reciclaje.

Artículo 1522: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Transporte.

Artículo 1523: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 97 y 100 de esta Sección, en Acápite de mismo nombre del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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

Artículo 1524: En el Proyecto se respetará lo establecido en el Artículo No. 102 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Edificaciones sustentables.

- **Elementos arquitectónicos.**

Artículo 1525: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Ventilación cruzada e iluminación natural.**

Artículo 1526: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Energías alternativas.**

Artículo: 1527 Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Diseño de microclimas.**

Artículo1528: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Terrazas y azoteas jardín.**

Artículo 1529: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sección Tercera: Usos de Suelo.

Artículo 1530: Se respetará lo establecido en los Artículos 132-134 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sección Cuarta: Estructura Urbana.

Sobre la estructura de la manzana.

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

Artículo 1531: Por su función no requiere de la conformación por manzanas.

- **Coeficientes de Ocupación del Suelo (COS) y de Utilización (CUS) de la manzana.**

Artículo 1532: El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) promedio de la manzana es del 0.08 y el de Utilización (CUS) del 0.08.

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

Artículo 1533: La forma de las parcelas será ortogonal.

Artículo 1534: El COS permitido en las parcelas será de 0.08.

Sobre la disposición de la edificación en la parcela.

- **Coeficiente de ocupación (COS) y de utilización (CUS) de la parcela.**

Artículo 1535: El COS permitido en las parcelas será de 0.08 y el CUS de 0.08.

- **Tamaños máximos y mínimos y forma de las parcelas.**

Artículo 1536: Las áreas tributarias a las cabañas son amplias, definidas fundamentalmente por senderos peatonales que conforman los diferentes espacios.

- **Dimensionamiento y características del espacio libre interior de la parcela.**

Artículo 1537: Conformado por espacios abiertos, de dimensiones y formas variables, ocupadas por jardinería.

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

Artículo 1538: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 156 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sobre la alineación de las edificaciones.

- **Primera y segunda línea de fachada.**

Artículo 1539: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 159 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Franja de jardín.

Artículo 1540: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 163, 164 y 167 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, ajustado al Proyecto.

- **Franja de portal.**

Artículo 1541: Se respetará lo establecido en el Artículos No. 168 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Retranqueos.**

Artículo 1542: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sobre la infraestructura vial:

- **De la red vial automotora.**

Artículo 1543: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 189, 190, 193, 200: a)-d) y f)-g), 201 y 202 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sobre otras infraestructuras:

- **De las Redes de Acueducto, Alcantarillado y Drenaje pluvial.**

Artículo 1544: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 213-221 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **De la red eléctrica.**

Artículo 1545: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 222-227 y del 229-237 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **De las redes telefónicas.**

Artículo 1546: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 239-247 y el 249 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sección Quinta: Morfología Urbana.

Tipos y elementos de fachada:

- **Aspectos Generales.**

Artículo 1547: Será estricto el respeto íntegro de todos los Artículos que se establecen en esta Sección, pues los elementos que conforman las fachadas: forma de asociación de las edificaciones, alturas, puntales, proporciones y ritmo de los vanos, presencia y tipo de portales, número de niveles, elementos ornamentales, etc, constituyen la garantía para que las nuevas inserciones o cualquier tipo de intervención que se ejecute sobre cualquiera de las edificaciones o sitios localizados en esta zona de regulación, se integren al entorno construido que lo rodea; aunque dejando siempre la huella de la contemporaneidad.

- **Cercados.**

Artículo 1548: Será obligatorio el uso de cerca perimetral.

Artículo 1549: La altura de la cerca podrá ser de hasta 1.80 metros de altura.

Artículo 1550: Se permitirá el uso de malla eslabonada, o la combinación de esta o rejas con muretes y paños macizos, nunca muros ciegos.

Artículo 1551: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 257, 258, 261, 263, 265, 267, 268 y 270 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Jardines.**

Artículo 1552: Se permitirá el uso de jardinería como elemento ornamental y estructurador de los diferentes espacios.

- **Portales (públicos o privados).**

Artículo 1553: Se permitirá el cierre de los portales, respetando lo establecido en el Artículo No. 273, en lo referido en el inciso e) de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Edificios con frente a parques, áreas libres o equipamientos.**

Artículo 1554: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Alturas.**

Artículo 1555: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1556: La altura de las edificaciones oscilará entre 3.0-5.0 metros, en dependencia del número de niveles permitidos, que en este caso podrá ser hasta tres.

- **Puntales.**

Artículo 1557: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 292 y 293 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1558: El puntal mínimo será de 2.40 metros y el máximo de 3.0 metros.

- **Número de pisos máximo y mínimo.**

Artículo 1559: Se permitirá un solo nivel de piso.

- **Sótanos y semisótanos.**

Artículo 1560: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 299 y 300 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Salientes y chaflanes, logias, balcones y terrazas.**

Artículo 1561: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 303-310 y del 313-315 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Marquesinas y toldos.**

Artículo 1562: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, siempre con la Autorización de la Dirección Municipal de Planificación.

- **Ritmos y proporciones entre vanos y macizos en las fachadas.**

Artículo 1563: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 379 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Características estéticas y de Estilo.**

Artículo 1564: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Enchapes.**

Artículo 1565: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 385-388 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Fenestración.**

Artículo 1566: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 391 c) de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Cornisas y Aleros.**

Artículo 1567: Se permitirá el uso de cornisas y aleros, siempre que se integren al entorno construido que las rodean.

- **Tipos de Cubierta.**

Artículo 1567: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 395-398 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Requerimientos para colocación de aires acondicionados.**

Artículo 1568: Podrán colocarse a cualquier altura, excepto en las plantas bajas, cuando estos puedan constituir barreras arquitectónicas o urbanísticas; que tendrán que colocarse a 1.80 metros de altura como mínimo, medidos desde el nivel de terreno exterior o acceso peatonal hasta la parte inferior del equipo.

- **Color.**

Artículo 1569: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 414 y 415 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sobre el Mobiliario urbano:

- **Aspectos generales.**

Artículo 1570: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 416, 418, y del 423-427 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Elementos de delimitación.**

Artículo 1571: En los espacios semipúblicos se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Elementos de descanso.**

Artículo 1572: En los espacios semipúblicos se respetará lo establecido en los Artículos No. 429 y 430 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Elementos de iluminación.**

Artículo 1573: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 432, 433, 435-437 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Elementos ornamentales y conmemorativos.**

Artículo 1574: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 440, 441, 445, 446, 447 y 450 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Elementos de higiene pública.**

Artículo 1575: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Kioscos, Buzones y teléfonos públicos.**

Artículo 1576: La colocación de teléfonos públicos, será de forma tal que no interfiera la visibilidad ni la circulación vehicular o peatonal.

Artículo 1577: Se permitirá la ubicación de Kioscos con carácter permanente, siempre que se integren al entorno construido.

- **Carteles, Señalizaciones y Gráfica urbana.**

Artículo 1578: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 461-467, 469-471, 474-477, 479-481, 483-487 y 489 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1579: Toda pintura mural, que se pretenda realizar en el exterior de un edificio, debe solicitarse a la Dirección Municipal de Planificación Física, acompañada de un boceto en colores de la obra que se reproducirá, la cual no podrá ejecutarse hasta que se obtenga la Autorización correspondiente; la cual en este caso, deberá ser aprobada por la Comisión de Monumentos.

- **Ornato.**

Artículo 1580: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 495-501 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sobre los aspectos Técnico-Constructivos.

- **Aspectos generales.**

- **Artículo 1581:** Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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

Artículo 1582: Se permitirá solo hasta un nivel.

- **Condicionales para suprimir barreras arquitectónicas en obras existentes y para prevenirlas en obras nuevas.**

Artículo 1583: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Demoliciones.**

Artículo 1584: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 558-561 y 565-571 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, siempre que se decida su reubicación, en correspondencia con el Proyecto de Renovación.

- **Obras Forzosas.**

Artículo 1585: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 576-581 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

GRANDES INSTALACIONES: POLICLÍNICO (ZGI.2).



Artículo 1586: Derrotero.

Partiendo de la intercepción del límite de los terrenos de Emeregilda de la Encarnación Grande Isla y la parcela del Policlínico “Octavio de la Concepción la Pedraja” tomamos por dicho lindero con rumbo Este, hasta interceptar la calle Independencia interior, continuamos por el borde Oeste de dicha calle con rumbo Sur hasta la calle Independencia, seguimos por esta con rumbo Suroeste por su borde Norte hasta lindero Oeste de la parcela del Policlínico, tomamos rumbo norte por dicho lindero hasta llegar al punto inicial.

Artículo 1587: Caracterización.

Constituye una gran instalación, conformada por 3 Objetos de Obra:

- Policlínico propiamente dicho: Construido con Sistema con el sistema Girón, de dos plantas.
- Edificio Docente: Construido con Sistema Semiprefabricado, de dos niveles.
- Sala de Rehabilitación: Construido con Sistema Semiprefabricado, de un solo nivel.

Artículo1588: Sobre la Clasificación del suelo.

Esta Zona de Regulación clasifica como Urbanizado edificable.

Artículo1589: De las Categorías de uso del suelo.

Uso de Suelo.	Preferente.	Permisible.	Restringido.	Prohibido.
Residencial.				X
Alojamiento.			X	
Administración.			X	
Comercio.				X
Gastronomía.			X	
Salud.	X			
Educación.				X
Deporte.				X

Recreación.				X
Cultura.				X
Religioso.				X
Servicios Básicos.				X
Almacenes.				X
Talleres.				X
Agricultura Urbana.				X
Producción.				X
Militar-Orden Interior.		X		
Agropecuario.				X
Parqueo.		X		
Especiales (Pirotecnia).				X

Artículo 1590: De las Intervenciones permitidas.

- **A escala urbana:** Reanimación.
- **A escala arquitectónica:** Conservación.
- **Constructiva:** Ampliación.

Sección Primera: Medio Ambiente.

Responsabilidad ambiental.

Artículo 1591: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 1, 2, 3: a), b), c), d), g) y h) de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Equidad Social.

Artículo 1592: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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

Artículo 1593: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 7, 8 y 9, Sección Primera, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Organización del territorio de modo que garantice la calidad del aire en la ciudad.

Artículo 1594: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 10, 11 y 13 de la Sección Primera, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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

Artículo 1595: Se respetará lo establecido en los Artículos del 15-19, 21 y 22 de la Sección Primera, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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

Artículo 1596: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 28-32, 35-40, 43-46, 43-46 y del 48-50 de la Sección Primera, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Protección del Suelo en cuanto a erosión, inundación y salinización.

Artículo 1597: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 52 y 53 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Requisitos esenciales del uso del suelo.

Artículo 1598: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 57, 58, 63 y 65 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Paisaje verde urbano.**

Artículo 1599: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Infraestructura.

- **De la Red vial.**

Artículo 1600: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 78 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **De las Redes de Acueducto, Alcantarillado y Drenaje pluvial.**

Artículo 1601: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 88 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1602: Se priorizará la búsqueda de fuentes alternativas (pozos) para el agua el riego de las áreas verdes, reduciendo el consumo del agua tratada solo al uso social.

- **De la red eléctrica.**

Artículo 1603: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 89 y 90 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **De las redes telefónicas.**



Artículo 1604: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Aprovechamiento de recursos locales y reciclaje.

Artículo 1605: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Transporte.

Artículo 1606: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 97, 98 y 100 de esta Sección, en Acápite de mismo nombre del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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

Artículo 1607: En el Proyecto se respetará lo establecido en el Artículo No. 102 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Edificaciones sustentables.

- **Elementos arquitectónicos.**

Artículo 1608: En espacios utilizables se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Ventilación cruzada e iluminación natural.**

Artículo 1609: En espacios utilizables se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Energías alternativas.**

Artículo 1610: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Diseño de microclimas.**

Artículo 1611: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Terrazas y azoteas jardín.**

Artículo 1612: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sección Tercera: Usos de Suelo.

Artículo 1613: Se respetará lo establecido en los Artículos 132-134 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sección Cuarta: Estructura Urbana.



Sobre la disposición de la edificación en la parcela.

- **Coficiente de ocupación (COS) y de utilización (CUS) de la parcela.**

Artículo 1614: El COS permitido en las parcelas será de 0.20 y el CUS de 0.41.

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

Artículo 1615: Se encuentra por debajo de la rasante de la vía, sin embargo no se producen inundaciones.

Sobre la alineación de las edificaciones.

Franja de jardín.

Artículo 1616: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 163, 164 y 167 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Franja de portal.**

Artículo 1617: Se respetará lo establecido en el Artículos No. 168 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Retranqueos.**

Artículo 1618: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sobre la infraestructura vial:

- **De la red vial automotora.**

Artículo 1619: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 189, 190, 193, 200: a)-d) y f)-g), 201 y 202 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sobre otras infraestructuras:

- **De las Redes de Acueducto, Alcantarillado y Drenaje pluvial.**

Artículo 1620: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 213-221 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **De la red eléctrica.**

Artículo 1621: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 222-227 y del 229-237 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **De las redes telefónicas.**

Artículo 1622: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 239-247 y el 249 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.



Sección Quinta: Morfología Urbana.

Tipos y elementos de fachada:

- **Aspectos Generales.**

Artículo 1623: Será estricto el respeto íntegro de todos los Artículos que se establecen en esta Sección, pues los elementos que conforman las fachadas: forma de asociación de las edificaciones, alturas, puntales, proporciones y ritmo de los vanos, presencia y tipo de portales, número de niveles, elementos ornamentales, etc, constituyen la garantía para que las nuevas inserciones o cualquier tipo de intervención que se ejecute sobre cualquiera de las edificaciones o sitios localizados en esta zona de regulación, se integren al entorno construido que lo rodea; aunque dejando siempre la huella de la contemporaneidad.

- **Cercados.**

Artículo 1624: Será obligatorio el uso de cerca perimetral.

Artículo 1625: La altura de la cerca podrá ser de hasta 1.80 metros de altura.

Artículo 1626: Se permitirá el uso de malla eslabonada, o la combinación de esta o rejas con muretes y paños macizos, nunca muros ciegos.

Artículo 1627: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 257, 258, 260, 263, 265, 267, 268 y 270 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Jardines.**

Artículo 1628: Se permitirá el uso de jardinería como elemento ornamental y estructurador de los diferentes espacios; nunca como elemento que define alineaciones.

- **Portales (públicos o privados).**

Artículo 1629: Se permitirá el cierre de los portales, respetando lo establecido en el Artículo No. 273, en lo referido en el inciso e) de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Edificios con frente a una o más vías.**

Artículo 1630: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 277 y 279 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Alturas.**

Artículo 1631: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1632: La altura de las edificaciones oscilará entre 7.0-10.0 metros, en dependencia del número de niveles permitidos, que en este caso podrá ser hasta tres.

- **Puntales.**

Artículo 1633: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 292 y 293 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1634: El puntal mínimo será de 3.20 metros.

- **Número de pisos máximo y mínimo.**

Artículo 1635: Se permitirán dos niveles de piso.

- **Sótanos y semisótanos.**

Artículo 1636: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 299 y 300 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Salientes y chaflanes, logias, balcones y terrazas.**

Artículo 1637: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 303-310 y del 313-315 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Marquesinas y toldos.**

Artículo 1638: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, siempre con la Autorización de la Dirección Municipal de Planificación.

- **Ritmos y proporciones entre vanos y macizos en las fachadas.**

Artículo 1639: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 379 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Características estéticas y de Estilo.**

Artículo 1640: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 380, 381 y 383 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Enchapes.**

Artículo 1641: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 385-388 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Fenestración.**

Artículo 1642: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 391 c) de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Cornisas y Aleros.**

Artículo 1643: Se permitirá el uso de aleros, siempre que se integren al resto de la edificación.

- **Tipos de Cubierta.**

Artículo 1644: Se permitirá la cubierta plana, de tipología constructiva 1.

- **Requerimientos para colocación de aires acondicionados.**

Artículo 1645: Podrán colocarse a cualquier altura, excepto en las plantas bajas, cuando estos puedan constituir barreras arquitectónicas o urbanísticas; que tendrán que colocarse a 1.80 metros de altura como mínimo, medidos desde el nivel de terreno exterior o acceso peatonal hasta la parte inferior del equipo.

- **Color.**

Artículo 1646: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 414 y 415 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sobre el Mobiliario urbano:

- **Aspectos generales.**

Artículo 1647: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 416, 418, y del 423-427 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Elementos de delimitación.**

Artículo 1648: En los espacios semipúblicos se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Elementos de descanso.**

Artículo 1649: En los espacios semipúblicos se respetará lo establecido en los Artículos No. 429 y 430 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Elementos de iluminación.**

Artículo 1650: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 432, 433, 435-437 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Elementos ornamentales y conmemorativos.**

Artículo 1651: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 440, 441, 445, 446 y 447 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Elementos de higiene pública.**

Artículo 1652: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 453 (para los espacios semipúblicos) y 455 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Kioscos, Buzones y teléfonos públicos.**

Artículo 1653: La colocación de teléfonos públicos, será de forma tal que no interfiera la visibilidad ni la circulación vehicular o peatonal.

Artículo 1654: Se permitirá la ubicación de Kioscos con carácter permanente, siempre que se integren al entorno construido.

- **Carteles, Señalizaciones y Gráfica urbana.**

Artículo 1655: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 461-467, 469-471, 474-477, 481, 484, 486, 487, 489 y 492 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1656: Toda pintura mural, que se pretenda realizar en el exterior de un edificio, debe solicitarse a la Dirección Municipal de Planificación Física, acompañada de un boceto en colores de la obra que se reproducirá, la cual no podrá ejecutarse hasta que se obtenga la Autorización correspondiente; la cual en este caso, deberá ser aprobada por la Comisión de Monumentos.

- **Ornato.**

Artículo 1657: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 495-497 y 501 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sobre los aspectos Técnico-Constructivos.

- **Aspectos generales.**

Artículo 1658: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

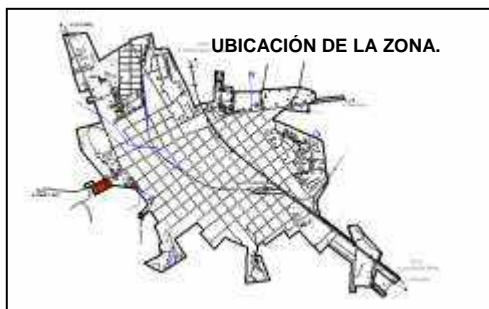
- **Condicionales para suprimir barreras arquitectónicas en obras existentes y para prevenirlas en obras nuevas.**

Artículo 1659: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Obras Forzosas.**

Artículo 1660: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 576-581 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

CEMENTERIO (ZGI.3):



Artículo 1661: Derrotero.

Situados en la parte Oeste de la cerca del Cementerio y la calle independencia, tomamos por esta última con rumbo Noreste hasta situarnos en la parte Oeste de la parcela de Reina Ramos y la parte Este de la cerca del panteón de los mártires, continuamos con rumbo Sur hasta encontrar el lindero de las tierras de Diomedes Concepción y el lindero Sur de la cerca del Cementerio, continuamos por el lindero de

Diomedes y la cerca que delimita las instalaciones del Cementerio con rumbo Suroeste hasta situarnos en la parte Oeste del Cementerio municipal, seguimos con rumbo Norte por la cerca del mencionado Cementerio hasta situarnos en borde Sur de la calle Independencia y la parte Oeste de la cerca de dicha instalación que es el punto de partida.

Artículo 1662: Caracterización.

Ubicada al Oeste de la ciudad, como su nombre lo indica, ocupado por el Cementerio, con un área de 3.5 ha.

Artículo 1663: Sobre la Clasificación del suelo.

Esta Zona de Regulación clasifica como Urbanizado edificable.

Artículo 1664: De las Categorías de uso del suelo.

Uso de Suelo.	Preferente.	Permisible.	Restringido.	Prohibido.
Residencial.				X
Alojamiento.				X
Administración.				X
Comercio.				X
Gastronomía.				X
Salud.				X
Educación.				X
Deporte.				X
Recreación.				X
Cultura.				X
Religioso.				X
Servicios Básicos.				X
Almacenes.				X
Talleres.				X
Agricultura Urbana.				X
Producción.				X
Militar-Orden Interior.		X		
Agropecuario.				X
Parqueo.		X		
Especiales (Cementerio).	X			X

Artículo 1665: De las Intervenciones permitidas.

- **A escala urbana:** Reanimación y Completamiento o Saturación.



- **A escala arquitectónica:** Conservación, Remodelación, Reconstrucción y Rehabilitación.
- **Constructiva:** Obras nuevas, Ampliación, Reposición y Demolición.

Sección Primera: Medio Ambiente.

Responsabilidad ambiental.

Artículo 1666: Se respetará lo establecido en Artículos No. 1, 2, 3 a), b), c), d), g), h) de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Equidad Social.

Artículo 1667: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Organización del territorio de modo que garantice la calidad del aire en la ciudad.

Artículo 1668: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 10 y 12 de la Sección Primera, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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

Artículo 1669: Se respetará lo establecido en los Artículos del 15, 16 y 17 de la Sección Primera, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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

Artículo 1670: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 28-30, 33-39, 45, 48 y 50 de la Sección Primera, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1671: Se priorizará la creación de la faja verde de protección alrededor del cementerio, teniendo en cuenta que existe el potencial de áreas libres.

Protección del Suelo en cuanto a erosión, inundación y salinización.

Artículo 1672: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 53 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1673: Se creará un drenaje por el exterior del muro perimetral del cementerio.

Requisitos esenciales del uso del suelo.

Artículo 1674: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 57, 58, 63 y 65 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Normativas sobre Cementerios.



Artículo 1675: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 67 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Paisaje verde urbano.

Artículo 1676: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 68, 69, 70 y 72 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Infraestructura.

- **De las Redes de Acueducto, Alcantarillado y Drenaje pluvial.**

Artículo 1677: Se permitirá el uso de pozos como fuente alternativa para cualquier uso, excepto el de consumo (tanto para beber como para el aseo personal) de los trabajadores.

- **De la red eléctrica.**

Artículo 1678: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 89 y 90 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **De las redes telefónicas.**

Artículo 1679: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Transporte.

Artículo 1680: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 97, 98 y 100 de esta Sección, en Acápite de mismo nombre del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sección Segunda: Protección y Preservación Patrimonial.

Conjuntos sujetos a protección.

Artículo 1681: Se gestionará la inscripción en el Registro de Bienes Culturales de algunas tumbas que se consideran con valores patrimoniales.

Sección Tercera: Usos de Suelo.

Artículo 1682: Se respetará lo establecido en los Artículos 132-134 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sección Cuarta: Estructura Urbana.

Sobre otras infraestructuras:

De las Redes de Acueducto, Alcantarillado y Drenaje pluvial.

Artículo 1683: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 219 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sección Quinta: Morfología Urbana.



Tipos y elementos de fachada:

- **Aspectos Generales.**

Artículo 1684: Será estricto el respeto íntegro de todos los Artículos que se establecen en esta Sección, pues los elementos que conforman las fachadas: forma de asociación de las edificaciones, alturas, puntales, proporciones y ritmo de los vanos, presencia y tipo de portales, número de niveles, elementos ornamentales, etc, constituyen la garantía para que las nuevas inserciones o cualquier tipo de intervención que se ejecute sobre cualquiera de las edificaciones o sitios localizados en esta zona de regulación, se integren al entorno construido que lo rodea; aunque dejando siempre la huella de la contemporaneidad.

- **Cercados.**

Artículo 1685: Se permite el uso de cercado perimetral, pudiendo ser muro ciego.

- **Jardines.**

Artículo 1686: Se permitirá el uso de jardín, aunque no como faja frontal que define alineaciones, sino por su propia función.

Sobre el Mobiliario urbano:

- **Aspectos generales.**

Artículo 1687: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 416, 425 y 427 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Elementos de delimitación.**

Artículo 1688: En espacios semipúblicos se respetará lo establecido en el Artículo No. 428 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Elementos de descanso.**

Artículo 1689: En espacios semipúblicos se respetará lo establecido en los Artículos No. 429 y 430 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Elementos de iluminación.**

Artículo 1690: Se permitirá alumbrado público, siempre respetando lo establecido en los Artículos No. 435 y 437 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Elementos ornamentales y conmemorativos.**

Artículo 1691: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 440, 441, 445, 446 y 447 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Elementos de higiene pública.**

Artículo 1692: Se permitirá la colocación de contenedores para la recolección de los desechos sólidos, en lugares con facilidad de acceso para su recogida.

- **Ornato.**

Artículo 1693: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 497 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sobre los aspectos Técnico-Constructivos.

- **Condicionales para suprimir barreras arquitectónicas en obras existentes y para prevenirlas en obras nuevas.**

Artículo 1694: Se eliminará cualquier tipo de barreras para el acceso al Cementerio, a partir de la Normativa establecida.

- **Obras Forzosas.**

Artículo 1695: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 579, 580 y 581 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES (ZEP Y AV):



Artículo 1696: Derrotero.

Situados en la intersección de las calles Progreso y Julio López, tomamos por esta última con rumbo Noreste hasta la Avenida 26 de Julio, continuamos por dicha calle con rumbo Sureste hasta la Carretera que es la entrada a la antigua Parrillada (hoy pesca), seguimos por esta carretera con rumbo Sur hasta situarnos en la parte Oeste de la antigua Parrillada, continuamos con rumbo Sur por la cerca de dicha instalación hasta el lindero de las tierras de Matilde Ponce, pasamos por la parte Sur de la oficina de la Pesca y tomamos rumbo Noroeste, pasando por la parte Sur del terreno sembrado de árboles hasta encontrar la cerca que delimita las instalaciones del Combinado Deportivo, continuamos por la cerca de dicho Combinado con rumbo Noroeste pasamos la calle Cuba y continuamos con el mismo rumbo por la calle Progreso, hasta encontrar la intersección de esta con la calle Julio López, que es el punto de partida.

Artículo 1697: Caracterización.

Ubicado al Sureste de la ciudad, es una Zona donde se agrupa cierto nivel de instalaciones dedicadas a actividades recreativas y deportivas. Es interés del Plan General de Ordenamiento Urbano potenciar esta función, en aras de lograr un Subcentro Recreativo- deportivo en la ciudad.

Artículo 1698: Sobre la Clasificación del suelo.

Esta Zona de Regulación clasifica como Urbanizado edificable.

Artículo 1699: De las Categorías de uso del suelo.

Uso de Suelo.	Preferente.	Permisible.	Restringido.	Prohibido.
Residencial.				X
Alojamiento.		X		
Administración.				X
Comercio.		X		
Gastronomía.		X		
Salud.		X		
Educación.				X
Deporte.	X			
Recreación.	X			
Cultura.	X			
Religioso.				X
Servicios Básicos.				X
Almacenes.				X
Talleres.				X
Agricultura Urbana.				X

Producción.				X
Militar-Orden Interior.		X		
Agropecuario.				X
Parqueo.		X		
Especiales (Pirotecnia).				X

Artículo 1700: De las Intervenciones permitidas.

- **A escala urbana:** Reanimación, Completamiento o Saturación.
- **A escala arquitectónica:** Conservación y Obras nuevas.
- **Constructiva:** Conservación y Obras nuevas.

Sección Primera: Medio Ambiente.

Responsabilidad ambiental.

Artículo 1701: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 1, 2, 3: a), b), c), d), g) y h) de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Equidad Social.

Artículo 1702: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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

Artículo 1703: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 9, Sección Primera, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Organización del territorio de modo que garantice la calidad del aire en la ciudad.

Artículo 1704: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 10, 11 y 13 de la Sección Primera, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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

Artículo 1705: Se respetará lo establecido en los Artículos del 15-19, 21, 22 y 24a) de la Sección Primera, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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



Artículo 1706: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 28-40, 43-46, 43-46 y del 48-50 de la Sección Primera, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Protección del Suelo en cuanto a erosión, inundación y salinización.

Artículo 1707: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 51, 52 y 53 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Requisitos esenciales del uso del suelo.

Artículo 1708: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 57, 58, 63, 64 y 65 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Paisaje verde urbano.

Artículo 1709: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Infraestructura.

- De la Red vial.

Artículo 1710: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 78 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- De las Redes de Acueducto, Alcantarillado y Drenaje pluvial.

Artículo 1711: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 88 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- De la red eléctrica.

Artículo 1712: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 89 y 90 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- De las redes telefónicas.

Artículo 1713: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Aprovechamiento de recursos locales y reciclaje.

Artículo 1714: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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

Artículo 1715: En el Proyecto se respetará lo establecido en el Artículo No. 102 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Edificaciones sustentables.



- **Elementos arquitectónicos.**

Artículo 1716: En los espacios utilizables se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Ventilación cruzada e iluminación natural.**

Artículo 1717: En los espacios utilizables se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Energías alternativas.**

Artículo 1718: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Diseño de microclimas.**

Artículo 1719: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Terrazas y azoteas jardín.**

Artículo 1720: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sección Tercera: Usos de Suelo.

Artículo 1721: Se respetará lo establecido en los Artículos 132-134 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sección Cuarta: Estructura Urbana.

Sobre la estructura de la manzana.

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

Artículo 1722: La forma de las parcelas será ortogonal.

Artículo 1723: El COS permitido en las parcelas será de 0.11.

Sobre la disposición de la edificación en la parcela.

- **Coeficiente de ocupación (COS) y de utilización (CUS) de la parcela.**

Artículo 1724: El COS y el CUS permitido en las parcelas será de 0.11 en ambos casos.

- **Dimensionamiento y características del espacio libre interior de la parcela.**

Artículo 1725: El espacio libre interior es el 80.0 %.

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

Artículo 1726: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 156 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sobre la alineación de las edificaciones.

Franja de jardín.

Artículo 1727: Se permitirá el uso de jardinería, pero formando parte de las áreas exteriores, no como jardín frontal.

- **Franja de portal.**

Artículo 1728: Se permitirá el uso de portal, pero no como elemento que define alineación.

Sobre la infraestructura vial:

- **De la red vial automotora.**

Artículo 1729: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 189, 190, 193, 200: a)-d) y f)-g), 201 y 202 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sobre otras infraestructuras:

- **De las Redes de Acueducto, Alcantarillado y Drenaje pluvial.**

Artículo 1730: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 213-221 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **De la red eléctrica.**

Artículo 1731: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 222-227 y del 229-237 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **De las redes telefónicas.**

Artículo 1732: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 239-247 y el 249 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sección Quinta: Morfología Urbana.

Tipos y elementos de fachada:

- **Aspectos Generales.**

Artículo 1733: Será estricto el respeto íntegro de todos los Artículos que se establecen en esta Sección, pues los elementos que conforman las fachadas: forma de asociación de las edificaciones, alturas, puntales, proporciones y ritmo de los vanos, presencia y tipo de portales, número de niveles, elementos ornamentales, etc, constituyen la garantía para que las nuevas inserciones o cualquier tipo de intervención que se ejecute sobre cualquiera de las edificaciones o sitios localizados en esta zona de regulación, se integren al entorno construido que lo rodea; aunque dejando siempre la huella de la contemporaneidad.

- **Cercados.**

Artículo 1734: Se permitirá el cercado perimetral.



Artículo 1735: La altura de la cerca podrá ser de hasta 1.80 metros de altura.

Artículo 1736: Se permitirá el uso de malla eslabonada, o la combinación de esta o rejas con muretes y paños macizos, nunca muros ciegos.

Artículo 1737: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 257, 258, 260, 261, 262, 263, 265, 267, 268 y 270 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Jardines.**

Artículo 1738: Se permitirá el uso de jardinería como elemento ornamental y estructurador de los diferentes espacios.

- **Edificios con frente a una o más vías.**

Artículo 1739: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 274-277, 279, 280 y 281 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Edificios con frente a parques, áreas libres o equipamientos.**

Artículo 1740: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Alturas.**

Artículo 1741: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1742: La altura de las edificaciones oscilará entre 3.0-15.0 metros, en dependencia del número de niveles permitidos, que en este caso podrá ser hasta tres.

- **Puntales.**

Artículo 1743: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 292 y 293 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1744: El puntal mínimo será de 2.40 metros y el máximo de 14.50 metros.

- **Número de pisos máximo y mínimo.**

Artículo 1745: Se permitirá un solo nivel de piso.

- **Salientes y chaflanes, logias, balcones y terrazas.**

Artículo 1746: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 303-310 y del 313-315 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Marquesinas y toldos.**

Artículo 1747: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, siempre con la Autorización de la Dirección Municipal de Planificación.

- **Ritmos y proporciones entre vanos y macizos en las fachadas.**



Artículo 1748: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 379 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Características estéticas y de Estilo.**

Artículo 1749: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Enchapes.**

Artículo 1750: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 385-388 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Fenestración.**

Artículo 1751: Se respetará lo establecido en el Artículo No. 391 c) de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Cornisas y Aleros.**

Artículo 1752: Se permitirá el uso de cornisas y aleros, siempre que se integren al entorno construido que las rodean.

- **Tipos de Cubierta.**

Artículo 1753: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 395-398 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Requerimientos para colocación de aires acondicionados.**

Artículo 1754: Podrán colocarse a cualquier altura, excepto en las plantas bajas, cuando estos puedan constituir barreras arquitectónicas o urbanísticas; que tendrán que colocarse a 1.80 metros de altura como mínimo, medidos desde el nivel de terreno exterior o acceso peatonal hasta la parte inferior del equipo.

- **Color.**

Artículo 1755: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 414 y 415 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sobre el Mobiliario urbano:

- **Aspectos generales.**

Artículo 1756: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 416, 418, y del 423-425 y el 427 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Elementos de delimitación.**

Artículo 1757: En los espacios semipúblicos se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Elementos de descanso.**

Artículo 1758: En los espacios semipúblicos se respetará lo establecido en los Artículos No. 429 y 430 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Elementos de iluminación.**

Artículo 1759: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Elementos ornamentales y conmemorativos.**

Artículo 1760: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 440, 441, 443, 446, 447 y 449 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Elementos de higiene pública.**

Artículo 1761: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 453 (para los espacios semipúblicos) y el 454 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, previa Autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.

- **Kioscos, Buzones y teléfonos públicos.**

Artículo 1762: La colocación de teléfonos públicos, será de forma tal que no interfiera la visibilidad ni la circulación vehicular o peatonal.

Artículo 1763: No se permitirá la ubicación de Kioscos con carácter permanente.

- **Carteles, Señalizaciones y Gráfica urbana.**

Artículo 1764: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 461-467, 470, 471, 474-476, 479, 481, 483-487, 489, 490 y 492 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1765: Toda pintura mural, que se pretenda realizar en el exterior de un edificio, debe solicitarse a la Dirección Municipal de Planificación Física, acompañada de un boceto en colores de la obra que se reproducirá, la cual no podrá ejecutarse hasta que se obtenga la Autorización correspondiente; la cual en este caso, deberá ser aprobada por la Comisión de Monumentos.

- **Ornato.**

Artículo 1766: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 495-498, 500 y 501 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sobre los aspectos Técnico-Constructivos.

- **Aspectos generales.**

Artículo 1767: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Condicionales para suprimir barreras arquitectónicas en obras existentes y para prevenirlas en obras nuevas.**

Artículo 1768: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

- **Demoliciones.**

Artículo 1769: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 558-561 y 565-571 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana, siempre que se decida su reubicación, en correspondencia con el Proyecto de Renovación.

- **Obras Forzosas.**

Artículo 1770: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 576-581 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES (URBANIZABLE DE RESERVA) (ZEP Y AVR):



Artículo 1771: Derrotero.

Comienza en un punto de coordenadas X: 630 496; Y: 293 357; donde tomamos rumbo Sureste coincidiendo con el límite de la ciudad, hasta llegar a un punto de coordenadas X: 630 654; Y: 293 335; giramos y tomamos rumbo Sur hasta llegar a un punto de coordenadas X: 630 765; Y: 293 202; giramos y tomamos rumbo Suroeste hasta llegar a un punto de coordenadas X: 630 710; Y: 293 138; en este punto tomamos rumbo Oeste hasta llegar a un punto de coordenadas X: 630 604; Y: 293 121; giramos y tomamos rumbo Sur hasta llegar a un punto de coordenadas X: 630 585; Y: 293 055; continuamos con rumbo Noroeste hasta llegar a un punto de coordenadas X: 630 475; Y: 293 110; en este punto seguimos con rumbo Noroeste hasta llegar a un punto de coordenadas X: 630 399; Y: 293 126; donde giramos y también con rumbo Noroeste llegamos hasta un punto de coordenadas X: 630 358; Y: 293 181; giramos con rumbo Norte hasta llegar a un punto de coordenadas X: 630 779; Y: 293 256; tomamos rumbo Este hasta llegar a un punto de coordenadas X: 630 431; Y: 293 253; tomamos rumbo Noreste hasta llegar al punto de partida; abarcando un área de aproximadamente 7.3 Ha.

Artículo 1772: Caracterización.

Zona localizada al Suroeste de la ciudad, constituye un área que ha sido reservada desde estudios anteriores para Parque de Ciudad. La propuesta se fundamenta en que dadas las condiciones naturales de estos suelos, no es recomendable su edificabilidad, por presentar problemas de erosión, manto freático elevado, etc; sin embargo, es posible su utilización para la recreación y el esparcimiento. La tenencia en su mayoría es particular.

Artículo 1773: Sobre la Clasificación del suelo.

Esta Zona de Regulación clasifica como Urbanizable no edificable.

Artículo 1774: De las Categorías de uso del suelo.

Uso de Suelo.	Preferente.	Permisible.	Restringido.	Prohibido.
Residencial.				X
Alojamiento.		X		
Administración.				X
Comercio.	X			
Gastronomía.	X			
Salud.		X		

Educación.				X
Deporte.	X			
Recreación.	X			
Cultura.	X			
Religioso.				X
Servicios Básicos.				X
Almacenes.				X
Talleres.				X
Agricultura Urbana.				X
Producción.				X
Militar-Orden Interior.		X		
Agropecuario.				X
Parqueo.		X		
Especiales (Pirotecnia).				X

De las Intervenciones permitidas.

Artículo 1775: No se permitirá ningún tipo de intervención durante el período de vigencia de estas regulaciones.

Sección Primera: Medio Ambiente.

Responsabilidad ambiental.

Artículo 1776: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Equidad Social.

Artículo 1777: Se respetará lo establecido en todos los Artículos de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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

Artículo 1778: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 8 y 9, Sección Primera, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1779: Se evitará la sobreexplotación y mal manejo del recurso agua.

Organización del territorio de modo que garantice la calidad del aire en la ciudad.

Artículo 1780: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 10, y 11 de la Sección Primera, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

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

Artículo 1781: Se prohíbe el vertimiento de desechos sólidos en áreas no previstas.

Protección del Suelo en cuanto a erosión, inundación y salinización.

Artículo 1782: Se evitará la sobreexplotación y mal manejo del recurso suelo.

Requisitos esenciales del uso del suelo.

Artículo 1783: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 58 y 63 de esta Sección, en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Artículo 1784: No se permitirán las permutas de estos suelos, sin la previa autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 1785: Será restringido las plantaciones de cultivos permanentes en estas áreas.

Artículo 1786: Se permitirá el uso temporal para Agricultura Urbana.

Artículo 1787: Para el de uso temporal planteado en el Artículo anterior, se requiere de previa Autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física, donde quedará convenido el Programa o Subprograma aprobado, las regulaciones sobre el cercado, tipologías constructivas permitidas (en caso de que requiera de facilidades temporales), así como el plazo de tiempo en que se permitirá dicho uso; el cual podrá ser prorrogable, en dependencia del horizonte temporal con que se prevé, en determinado momento, la ejecución de la Instalación planificada. En todos los casos deberán tener buena apariencia y mantenimiento.

Artículo 1788: Se respetará lo establecido en los Artículos No. 112, 113, 114 y 115 de esta Sección, en el Acápite Edificaciones sustentables: Huertos y Agricultura Urbana, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sección Tercera: Usos de Suelo.

Artículo 1789: Se respetará lo establecido en los Artículos 132 y 133 de esta misma Sección en el Acápite de mismo nombre, del Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

CAPÍTULO No. 5: REGULACIONES DE PROCEDIMIENTOS.

Sección Primera: Solicitudes y trámites.

La Misión fundamental del Sistema de la Planificación Física es el Ordenamiento Territorial y el Urbanismo, para lo cual elabora toda una serie de Instrumentos de Planeamiento (a diferentes escalas), entre los que se encuentran las Regulaciones Urbanísticas, como una de las salidas del Plan General de Ordenamiento Urbano; las cuales, con sus diversas disposiciones contribuyen a desarrollar una conciencia ciudadana en materia de arquitectura y urbanismo, en función de evitar ilegalidades y violaciones urbanas. Las Regulaciones además de ser un instrumento jurídico, se constituyen como un instrumento de gestión del territorio.

Sin embargo para materializar una adecuada implementación de sus Instrumentos de Planeamiento, resulta indispensable que el Sistema sea el rector en la realización de algunos trámites, tanto para personas naturales como jurídicas; los cuales se solicitan en la Dirección Municipal de Planificación Física y esta los procesa a través del Sistema de Ventanilla Única. Entre estos trámites se destacan:

Artículo 1790: Sobre la aprobación de Uso de Suelo.

- Para terrenos de tenencia estatal.

Se otorga mediante Certificado de Microlocalización, que constituye el Documento técnico-administrativo por medio del cual:

- a) Se autoriza la determinación de uso de superficie al titular para determinada inversión;
- b) Se certifica que el uso autorizado para el área de terreno, cumple con lo previsto en el Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano y las definiciones sobre Clasificación del Suelo;
- c) Se define al solicitante las regulaciones, normas, restricciones, condicionales y recomendaciones específicas que rigen sobre el área de terreno otorgada y que deben ser observadas en la elaboración del Proyecto Ejecutivo, en correspondencia con las determinaciones del planeamiento elaborado;
- d) Le ofrece la información requerida a las gestiones que el inversionista o promotor debe cumplir y las autorizaciones que debe obtener antes de llevar a cabo el inicio de la ejecución de la inversión;
- e) Le define el derrotero que tiene el área autorizada para la inversión.
- f) Se cumplimenta un requisito indispensable para realizar los trámites que oficializan la tenencia del suelo y la Licencia de Construcción; pero no autoriza a ocupar ni construir, ni tiene ningún efecto sobre la titularidad del terreno.

- Para terrenos de tenencia particular.

Se otorga mediante Certificado de Uso de Suelo, Regulaciones y Numeración, que constituye el Documento técnico-administrativo por medio del cual:

- a) Se autoriza la determinación de uso de superficie al titular para determinada inversión;
- b) Se certifica que el uso autorizado para el área de terreno cumple con lo previsto en el Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano y las definiciones sobre Clasificación del Suelo;
- c) Se define al solicitante las regulaciones, normas, restricciones, condicionales y recomendaciones específicas que rigen sobre el área de terreno de su propiedad y que deben ser observadas en la elaboración del Proyecto Ejecutivo, en correspondencia con las determinaciones del planeamiento elaborado;
- d) Le ofrece la información requerida a las gestiones que el inversionista o promotor debe cumplir y las autorizaciones que debe obtener antes de llevar a cabo el inicio de la ejecución de la inversión;

- e) Se cumplimenta un requisito indispensable para realizar los trámites que oficializan la Licencia de Construcción.

Artículo 1791: Sobre la Licencia de Construcción.

Constituye el Documento técnico-administrativo; obligatorio y previo a cualquier actuación urbanística, arquitectónica y constructiva, orientado al cumplimiento de las regulaciones urbanísticas y otras normas técnicas; para obras destinadas a viviendas o no, incluyendo acciones constructivas para bienhechurías en tierras entregadas en usufructo.

Artículo 1792: Sobre la Autorización de Obra.

Constituye el Documento técnico-Administrativo obligatorio y previo a cualquier actuación urbanística, arquitectónica, constructiva y para anuncios publicitarios, para obras menores, orientado al cumplimiento de las regulaciones urbanísticas y otras normas técnicas. Pueden ser de carácter temporal o permanente.

Artículo 1793: Sobre la Asignación de Terrenos Estatales a personas naturales.

Procedimiento que mediante Derecho Perpetuo de Superficie, la Dirección Municipal de Planificación Física otorga parcelas o solares yermos de tenencia estatal a personas naturales para la construcción de viviendas por esfuerzo propio; previo autorizo del Consejo de la Administración Municipal, teniendo como causales y prioridades: haber sido afectado por desastres, necesidad de erradicar condiciones de precariedad, casos sociales o albergados, o estar ubicados en zonas de riesgos. Además se tendrá en cuenta que: el solicitante no posea otra vivienda o sea superficiario de otra parcela donde pueda construir su vivienda, o en caso de derrumbe en lugares donde no proceda la reposición o que por interés del Estado se determine su reubicación.

Artículo 1794: El precio de los solares yermos y del Derecho Perpetuo de Superficie se calcula de acuerdo con las reglas aprobadas por la legislación vigente para estos casos, Acuerdo No. 1810 del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros: Precios, Seguro y Créditos sobre las Viviendas, con fecha 28 de junio/1985, donde la ciudad de Camajuaní clasifica como otras ciudades; y la Zonificación establecida para la ciudad en las Facilidades Urbanísticas, donde el precio es de:

- a) Zona No. 1: 10.00 pesos/m².
- b) Zona No. 2: 13.00 pesos/m².

Artículo 1795: Sobre las Compraventas, Donación y Permuta de Solares Yermos.

- Con el Estado.
- a) **Permuta:** Cuando los propietarios de solares yermos no puedan obtener autorización para utilizar estos en la construcción de su vivienda, por existir regulaciones urbanas o territoriales que lo impidan, pueden solicitar a la Dirección Municipal de Planificación Física la permuta por otro equivalente de propiedad estatal, si existe y es interés del Estado.
- b) **Compraventa:** Cuando no resulte factible la permuta para el particular, y el solar es de interés estatal, la Dirección Municipal de Planificación Física ofrece al titular la compraventa a favor del Estado, de aceptar, esta tramita su adquisición.

c) **Donaciones o Cesiones:** Cuando se trate se cesiones de la propiedad de solares yermos a favor de personas jurídicas, el Director Provincial de Planificación Física los presenta a la aprobación del Consejo de la Administración Provincial.

- Cesión entre particulares.

Los propietarios de solares yermos que deseen ceder estos a particulares lo pueden hacer, por donación o compraventa, a favor de personas que lo necesiten para edificar su vivienda, siempre que no existan regulaciones urbanas o territoriales que lo impidan y previa aprobación de la Dirección Provincial de Planificación Física.

Artículo 1796: Sobre la Cesión de Uso de Azotea.

Los propietarios pueden ceder el uso de la azotea de la vivienda de su propiedad, con pago o sin pago, a favor de personas que lo necesiten para edificar su vivienda, siempre que técnicamente sea posible la nueva edificación y que no existan regulaciones urbanas y territoriales que lo impidan, previa aprobación de la Dirección Provincial de Planificación Física, la cual resuelve y notifica mediante Resolución. Esta entidad puede pronunciarse o no sobre el ejercicio del derecho de tanteo a favor del Estado.

Artículo 1797: Sobre el Certificado de Habitable.

Constituye el Documento Administrativo mediante el cual se certifica que la inversión de una vivienda, amparada en una Licencia de Construcción ha sido terminada; cuenta con todas las facilidades exigidas en la documentación técnica y cumple por tanto con todos los requisitos para su inscripción en los registros correspondientes.

Artículo 1798: Sobre el Certificado de Utilizable.

Constituye el Documento Administrativo mediante el cual se certifica que la inversión de un inmueble cuyo uso no se corresponderá con el de vivienda, amparado en una Licencia de Construcción ha sido terminado; cuenta con todas las facilidades exigidas en la documentación técnica y cumple por tanto con todos los requisitos para su inscripción en los registros correspondientes, incluidas las bienhechurías.

Artículo 1799: Sobre la Descripción, Tasación, Medidas y Linderos.

Dictámenes técnicos que emite la Dirección Municipal de Planificación Física según corresponda para: descripción, tasación, medidas y linderos, a partir de la presentación del levantamiento y tasación del inmueble, elaborados por las entidades autorizadas; estos dictámenes se actualizan de oficio mediante certificación catastral.

Artículo 1800: Sobre la Solución a Litigios y Reclamaciones.



El Director Municipal de Planificación Física es competente para conocer y resolver los trámites en torno a solares yermos, derecho perpetuo de superficie, medidas y linderos.

Cuando en las resoluciones se detecten errores u omisiones susceptibles de subsanación, se resolverán ante la Dirección Municipal de Planificación Física mediante Resolución.

En los casos en que como consecuencia del reconocimiento, concesión o reclamación de un derecho se produzca un conflicto, la parte afectada podrá establecer la correspondiente reclamación ante la Dirección Municipal de Planificación Física, por medio de escrito, ocasión en que también se practicarán pruebas, y luego de colegiado el asunto, el Director Municipal de Planificación Física dicta Resolución.

Artículo 1801: Sobre el Certificado de Regulaciones para la entrega de tierras por el Decreto Ley 300, Constituye el Documento por el cual la Dirección Municipal de Planificación Física regula la entrega de tierras estatales ociosas en concepto de usufructo gratuito y por tiempo determinado a personas jurídicas o naturales, para que las exploten racional y sosteniblemente atendiendo a la aptitud de los suelos, en función de la producción agropecuaria, forestal y de frutales.

Artículo 1802: Sobre el Certificado de Regulaciones Urbanas Uso de Suelo y Numeración.

Constituye el documento que sustituye el proceso de Microlocalización, cuando se trata de parcelas de terreno de tenencia particular.

Artículo 1803: Sobre el Certificado o Notificación para la actualización de los Títulos de Propiedad de las viviendas, a partir Resolución No. 342 /2011, constituye el documento que acredita o veta la posibilidad de actualización de dicho título; en dependencia de que las acciones constructivas realizadas ilegalmente cumplan o no con las regulaciones urbanas.

Artículo 1804: Constituyen otros trámites: los Dictámenes sobre el estado técnico de inmuebles, según el grado de complejidad; Certificados de Regulaciones para bienhechurías; Certificados de numeración; así como copias de documentos contenidos en el Expediente Único y Archivos.

Sección Segunda: Aprobación de Uso de Suelo, Autorización y Licencia de Obra.

Requerimientos para tramitación de Microlocalización de inversiones, Actualizaciones, Usos de Suelo y Áreas de Estudio.

- **Macrolocalización de inversiones.**

Artículo 1805: Serán sometidas al proceso de Macrolocalización todas las inversiones en obras nuevas de interés nacional que llevan a cabo.

Artículo 1806: Los órganos, organismos de la Administración Central del Estado y entidades consultadas darán respuesta al Instituto de Planificación Física antes de los 30 días hábiles siguientes.

Artículo 1807: El Instituto de Planificación Física dispone de un plazo de hasta 90 días hábiles para entregar al inversionista el certificado de macrolocalización correspondiente.



Artículo 1808: El Certificado de Macrolocalización define la provincia, región, municipio, zona o asentamiento donde se debe microlocalizar la inversión, teniendo en cuenta las características de la inversión, requerimientos técnicos, empleos que generará (en caso de inversiones de instalaciones productivas), población a servir (en caso de instalaciones de servicios), etc.

- **Área de Estudio.**

Artículo 1809: Se podrá solicitar el área de estudio para aquellas inversiones aprobadas en los polos turísticos, zonas de desarrollo de viviendas, inversiones con empresas mixtas u otras que por su nivel de complejidad presenten incertidumbre en la información y requieren efectuar investigaciones para evaluar la factibilidad del proyecto.

Artículo 1810: El plazo de tiempo para la entrega del certificado de área de estudio será de hasta 60 días hábiles, contados a partir de la solicitud oficial del estudio.

Artículo 1811: El Certificado de Área de Estudio no establece compromiso de reservar la parcela para el uso aprobado.

- **Microlocalización de inversiones.**

Artículo 1812: Serán sometidas al proceso de microlocalización de inversiones las obras nuevas, ampliaciones, reconstrucciones y modernizaciones de obras existentes, incluyendo cambios tecnológicos que afecten los parámetros técnico-económicos de uso, que se realicen en el territorio nacional por las entidades estatales y no estatales.

Artículo 1813: La solicitud del Certificado de Microlocalización se presentará por el inversionista en el Departamento de Localización de inversiones de la Dirección Provincial o Municipal de Planificación Física, según corresponda. Acompañado a la solicitud debe presentarse el Certificado de Macrolocalización si lo hubiere.

Artículo 1814: En todos los casos se presentará la información detallada en el Modelo oficial de solicitud establecido al efecto, dentro de los siete (7) días hábiles posteriores a la solicitud.

Artículo 1815: La Dirección Provincial o Municipal de Planificación Física, según corresponda, podrá solicitar al inversionista la información adicional que se necesite, en atención a las particularidades de la inversión.

Artículo 1816: El plazo de tiempo para la entrega del Certificado de Microlocalización para las inversiones nominales será de hasta 70 días hábiles.

Artículo 1817: El plazo de tiempo para la entrega del Certificado de Microlocalización para las inversiones no nominales será de hasta 50 días hábiles.

Artículo 1818: El Certificado de Microlocalización tendrá vigencia por el período de un año, si pasado ese tiempo no se ha iniciado la obra, podrá ser prorrogable por un año más.

Requerimientos para tramitación de Licencia de Construcción y Autorización de Obra.

- **Generalidades.**

Artículo 1819: No requieren de Licencia de Construcción ni Autorización de Obra, los trabajos de conservación que se realicen en un inmueble para protegerlo del desgaste y prolongar su vida útil, así



como otros trabajos o acciones constructivas interiores que no modifiquen la estructura constructiva de la edificación o inmueble.

Artículo 1820: No se otorga Licencia de Construcción ni Autorización de Obra para:

- a) Realizar ampliaciones o cualquier acción constructiva que implique un incremento de la capacidad habitacional de su vivienda, a personas naturales que tengan toda o parte de su vivienda arrendada.
- b) La construcción o ampliación de viviendas para realizar actividades comerciales, excepto ranchones, pórticos, pérgolas y glorietas asociadas a la vivienda.
- c) La construcción de piscinas por personas naturales.

• **Licencia de Construcción.**

Artículo 1821: Se emite únicamente por la Dirección Municipal de Planificación Física y para los siguientes fines:

- a) Acciones constructivas que ocupen suelo con carácter definitivo.
- b) La edificación de nuevas obras.
- c) Ampliación de inmuebles existentes.
- d) Cualquier otra que implique modificaciones estructurales en los inmuebles, ya sean individuales o en edificios multifamiliares.

Artículo 1822: El término para el otorgamiento de la Licencia de Construcción será de hasta treinta (30) días a partir de la presentación del Proyecto ejecutivo.

Artículo 1823: Las personas naturales solicitan la Licencia de Construcción, a la Dirección Municipal de Planificación Física, considerándose oficialmente recibida a partir de la entrega completa de la documentación prevista:

- a) Documento que acredite el derecho perpetuo de superficie, la propiedad del solar yermo o la cesión de uso de azotea en el caso de nuevas construcciones.
- b) Documento que acredite la titularidad de la vivienda, en su caso.
- c) Sello de timbre correspondiente.

Artículo 1824: La Dirección Municipal de Planificación Física, en un término de diez (10) días hábiles, posteriores a la solicitud de la persona natural, emitirá el Certificado de Regulaciones Urbanas y Territoriales para la elaboración del Proyecto ejecutivo, gravado con el sello correspondiente.

Artículo 1825: El Proyecto ejecutivo que se presente será revisado en la Dirección Municipal de Planificación Física por un equipo de especialistas y de oficio y sin costo alguno, se realizan las consultas y aprobaciones con los organismos correspondientes. En caso que se emita un dictamen desfavorable respecto al Proyecto presentado, si es por razones subsanables, el solicitante puede hacer los ajustes y modificaciones pertinentes con el fin de obtener la Licencia de Construcción.

Artículo 1826: De proceder la Licencia de Construcción, la Dirección Municipal de Planificación Física la notifica al interesado en un término no mayor de cinco (5) días hábiles, a partir de su aprobación.

Artículo 1827: Cualquier propuesta de modificar el Proyecto ejecutivo, debe ser consultada y aprobada por la Dirección Municipal de Planificación Física, antes de ejecutarse, la que se introduce como anexo en la propia Licencia.



Artículo 1828: Los ejemplares (2) del Proyecto ejecutivo presentado para la obtención de la Licencia de Construcción se firman y acuñan. Un ejemplar se entrega a la persona natural como garantía de que es este y no otro el que se autoriza a ejecutar, el otro queda archivado en el expediente radicado.

• **Autorización de Obra.**

Artículo 1829: Se emite únicamente por la Dirección Municipal de Planificación Física y para los siguientes fines:

- a) Obras menores externas a las edificaciones.
- b) Pintura y reparación en exteriores de edificios multifamiliares u otras edificaciones o inmuebles ubicadas en zonas declaradas Monumento Nacional y vías principales definidas por el Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano (PGOT y U).
- c) Las que ocupen suelo temporalmente.
- d) Acciones constructivas interiores que impliquen modificaciones a las redes hidrosanitarias.
- e) Demoliciones y apuntalamientos totales o parciales, previo dictamen de la entidad facultada.
- f) Modificaciones de fachada.

Artículo 1830: El término para el otorgamiento de la Autorización de Obra será de hasta treinta (30) días a partir de la fecha de presentación de la solicitud, considerándose oficialmente como tal, una vez presentada completamente la documentación establecida.

Artículo 1831: Para solicitar la Autorización de Obra, las personas naturales presentan los documentos siguientes:

- a) Titularidad del inmueble.
- b) Croquis o Proyecto de las acciones constructivas o de montaje a realizar, debidamente acotado, elaborado por la entidad facultada o por un familiar.
- c) Sello de timbre correspondiente.

Artículo 1832: Una vez recibida la documentación establecida, la Dirección Municipal de Planificación Física radica un expediente, y lo resuelve en un plazo no mayor de quince (15) días hábiles, de ser otorgada dicha la autorización se notifica al interesado en un término no mayor de cinco (5) días hábiles, a partir de su aprobación.

Artículo 1833: Cualquier propuesta de modificar lo autorizado, debe ser consultada y aprobada por la Dirección Municipal de Planificación Física, antes de ejecutarse, la que se introduce como anexo en la propia autorización.

Artículo 1834 : En el caso de los Croquis o Proyectos, se entregarán dos ejemplares, que se firman y acuñan. Un ejemplar se entrega a la persona natural como garantía de que es este y no otro el que se autoriza a ejecutar, el otro queda archivado en el expediente radicado.

Artículo 1835: Para otorgar Autorización de Obra a personas naturales, para acciones constructivas en edificios multifamiliares, se cumplirá con las regulaciones jurídicas vigentes al respecto en la Ley General de la Vivienda.

Requerimientos para tramitación de Certificados de Habitable/Utilizable.

Artículo 1836: El Certificado de Habitable constituye el Documento Administrativo mediante el cual se certifica que la inversión de una vivienda, amparada en una Licencia de Construcción ha sido terminada; cuenta con todas las facilidades exigidas en la documentación técnica y cumple por tanto con todos los requisitos para su inscripción en los registros correspondientes.



Artículo 1837: El Certificado de Utilizable constituye el Documento Administrativo mediante el cual se certifica que la inversión de un inmueble cuyo uso no se corresponderá con el de vivienda, amparado en una Licencia de Construcción ha sido terminado; cuenta con todas las facilidades exigidas en la documentación técnica y cumple por tanto con todos los requisitos para su inscripción en los registros correspondientes.

Artículo 1838: Cuando quede concluida una obra, el inversionista solicita a la Dirección Municipal de Planificación Física el Certificado de Habitable o Utilizable, según sea el caso; que es resuelto en un plazo de treinta (30) días hábiles a partir de la fecha de solicitud, previa comprobación de lo realizado.

Artículo 1839: A la solicitud de este Certificado se acompaña el sello de timbre correspondiente.

Artículo 1840: La Dirección Municipal de Planificación Física gestiona de oficio con los organismos de consulta, la aprobación sanitaria y cualquier otra que particularmente se requiera, quienes deben certificarlo en un término de siete (7) días hábiles a partir de la solicitud.

Artículo 1841: De solicitarse el Certificado de Habitable sin concluir los términos de la Licencia de Construcción, es requisito indispensable para su otorgamiento que lo construido cumpla con lo establecido para ser considerada como una vivienda mínima adecuada, por lo que debe tener:

- a) Acceso independiente.
- b) Al menos tres locales: habitación, baño y cocina.
- c) Superficie útil mínima de veinticinco (25) metros cuadrados.
- d) Demás requisitos de habitabilidad que están establecidos.

En estos casos se da por terminada la vivienda y queda vigente la Licencia de Construcción, donde se plasma la fecha de entrega del Certificado de Habitable y que la obra continúa como una ampliación de lo considerado en este último documento. A los efectos de los trámites de legalización, se emite al titular de la Licencia de Construcción una copia de la misma con estos términos.

Cuando concluya totalmente la obra se emite nuevo Certificado de Habitable que acredita la terminación de dicha ampliación, la que se formalizará mediante Escritura Pública ante Notario.

Artículo 1842: La Dirección Municipal de Planificación Física, en caso de construcción de nuevas viviendas, refleja en el Certificado de Habitable de forma explícita y detallada, la descripción de la vivienda incluyendo las medidas y linderos, manzana, así como la numeración de la misma y el precio legal, a fin de que sea presentado entre los documentos requeridos para los trámites de titularidad.

Sección Tercera: Entidades, Comisiones o Grupos de Consulta y Aprobación.

Artículo 1843: El Sistema de Planificación Física, integrado por el Instituto, las Direcciones Provinciales y Municipales, centra y rige el proceso de tramitación de los permisos en todas las fases del proceso inversionista para las inversiones constructivas y de montaje. Para ello convoca a los órganos de consulta y organismos con funciones estatales rectoras, a través de las comisiones de compatibilización de inversiones creadas al efecto.

Artículo 1844: Los Órganos de Consulta se dividen en permanentes y eventuales:

- **Permanentes:** El Ministerio de las Fuerzas Armadas Revolucionarias; el Ministerio de Energía y Minas; el Ministerio de Ciencia, Tecnología y Medio Ambiente; el Ministerio de Salud Pública; el



Ministerio de Industrias; el Ministerio del Interior; el Instituto Nacional de Recursos Hidráulicos y el Estado Mayor Nacional de la Defensa Civil.

- **Eventuales:** El Ministerio de Comunicaciones; el Ministerio de la Agricultura; el Ministerio de la Construcción; el Ministerio de Comercio Interior; el Ministerio del Transporte y otros que el Sistema de Planificación Física considere necesario consultar en correspondencia con la inversión.

Sección Cuarta: Contravenciones en Materia de Ordenamiento Territorial y Urbanismo. Decreto No. 272

Artículo 1845: El Decreto No. 272, del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros, constituye el Instrumento que faculta al Sistema de la Planificación Física a contravenir las violaciones que se produzcan en materia de Ordenamiento Territorial y Urbanismo. El mismo puede ser aplicado por varias Instituciones, como: Servicios Comunales, Salud Pública, Recursos Hidráulicos, etc. A continuación un resumen de los principales aspectos de este Decreto que son competencia de aplicación por el Sistema de Planificación Física.

Capítulo I: Disposiciones Generales.

Artículo 1: El objetivo este Decreto es el de establecer las conductas y las medidas aplicables en materia de Ordenamiento Territorial y el Urbanismo, con los aspectos del ornato, la higiene comunal y los monumentos relacionados con esta disciplina.

Artículo 2: El régimen de medidas administrativas en materia de Ordenamiento Territorial y de Urbanismo, que por el presente Decreto se dispone, incluye a las personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras, que incurran en las contravenciones que por esta norma se establecen .

Artículo 3: La responsabilidad administrativa, civil o penal derivada de los actos de este tipo es exigible independientemente de las medidas aplicables de acuerdo con este Decreto.

Capítulo II: Contravenciones y medidas aplicables.

De la Multa y Otras Medidas

Artículo 4.1: Las conductas relacionadas en el presente Capítulo se consideran contravenciones, y podrán ser objetos de las multas que en cada caso se señalan, en las que el importe primero es aplicable a las personas naturales y el segundo a las personas jurídicas. En los casos necesarios será especificada la persona de que se trate.

Artículo 4.2: Sin perjuicio de lo anterior, podrán ser aplicables, de conjunto o con independencia a la multa, las medidas siguientes:

- a) Obligación de hacer lo que impida la continuación de la conducta infractora;
- b) Decomiso de los medios y recursos utilizados;
- c) Retirar el Certificado de Microlocalización, Área de Estudio, Licencia de Construcción o de Obra, Habitable o Autorización de Construcción o de Obra;
- d) Resarcir los daños ocasionados;
- e) Pérdida de lo construido; y



f) Demolición.

Capítulo III: De las infracciones contra el Ordenamiento Territorial y el Urbanismo.

Sección I: Sobre la violación de las Regulaciones Urbanísticas y Arquitectónicas

Artículo 5: Se consideran contravenciones de las regulaciones urbanísticas y arquitectónicas, y se impondrán las medidas que en cada caso se establecen:

- a) A las personas jurídicas que amparadas en una Microlocalización, Área de Estudio determinada o Uso de Suelo violen las regulaciones urbanísticas contenidas en las mismas, 2 500 pesos, y ordenar la paralización de la obra hasta tanto no se ajuste a lo autorizado o en el caso que proceda, la demolición de lo construido no aprobado;
- b) Al que se encuentre construyendo o haya construido amparado en una Licencia de Construcción o de Obra violando las regulaciones urbanísticas y arquitectónicas contenidas en la misma 1 000 pesos y 2 500 pesos, ordenar la paralización de la obra hasta tanto no se ajuste a lo autorizado o en su caso, decomiso o demolición de lo construido;
- c) Al que se encuentre construyendo o haya construido amparado en una Autorización de Construcción o de Obra violando las regulaciones urbanísticas y arquitectónicas contenidas en la misma, 500 pesos y 1 300 pesos, ordenar la paralización de la obra hasta tanto no se ajuste a lo autorizado o en el caso que proceda, la demolición de lo construido no aprobado.

Sección II: De la Microlocalización de Inversiones

Artículo 6: Se consideran contravenciones y se impondrán las multas y medidas que para cada caso se establecen, a las personas jurídicas que no teniendo Certificado de Microlocalización, Área de Estudio o la Aprobación de Uso de Suelo:

1. Sin título de propiedad del terreno o azotea u otra forma de titularidad reconocida por el Estado:
 - a) termine cualquier tipo de construcción, 10 000 pesos y, en su caso, el decomiso o pérdida de lo construido; y
 - b) inicie cualquier tipo de construcción, 8 000 pesos y, en su caso, demoler lo construido.
2. Con título de propiedad del terreno o azotea u otras formas de titularidad reconocida por el Estado:
 - a) termine cualquier tipo de construcción, 5 000 pesos y, en su caso, el decomiso o pérdida de lo construido; y
 - b) inicie cualquier tipo de construcción, 4 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido.

Artículo 7: La persona jurídica que teniendo un Certificado de Microlocalización o en su caso de Área de Estudio o aprobación de Uso de Suelo vencido, inicie o se encuentre construyendo cualquier obra, se le impone una multa de 1 000 pesos y la paralización de la obra hasta tanto no se obtenga la prórroga correspondiente.

Sección III: De la Licencia de Construcción o de obra

Artículo 8: Se consideran contravenciones y se impondrán las multas y medidas que para cada caso se establecen al que sin tener Licencia de Construcción o de Obra:

1. Sin título de propiedad del terreno o azotea u otra forma de titularidad reconocida por el Estado:

- a) Termine una o más viviendas, 1 000 pesos y 10 000 pesos y, en su caso, el decomiso o pérdida de lo construido;
- b) Termine la ampliación de una o más viviendas, 800 pesos y 8 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo ampliado;
- c) Inicie la construcción de una o más viviendas, 500 pesos y 5 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido;
- d) Termine una o más obras no destinadas a viviendas, 900 pesos y 9 000 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido;
- e) Termine la ampliación de una o más obras no destinadas a viviendas, 700 pesos y 7 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo ampliado; y
- f) Inicie una o más obras no destinadas a viviendas, 300 pesos y 3 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido.

2. Con título de propiedad del inmueble, terreno o azotea según corresponda u otra forma de titularidad reconocida por el Estado:

- a) Termine una o más viviendas, 800 pesos y 8 000 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido;
- b) Termine la ampliación, reconstrucción o remodelación de una o más viviendas, 600 pesos y 6 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo ampliado;
- c) Inicie la construcción, reconstrucción, ampliación o remodelación de una o más viviendas, 200 pesos y 2 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido;
- d) Termine una o más obras no destinadas a viviendas, 600 pesos y 6 000 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido;
- e) Termine la ampliación, reconstrucción o remodelación de una o más obras no destinadas a viviendas, 400 pesos y 4 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo ampliado; y
- f) Inicie la construcción, reconstrucción, ampliación o remodelación de una o más obras no destinadas a viviendas, 100 pesos y 1 000 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido.

Artículo 9: Al que haya iniciado cualquier construcción y tenga vencida la Licencia de Construcción o de Obra, se le impone una multa de 80 pesos y 800 pesos, y se paraliza ésta hasta tanto no se obtenga la prórroga correspondiente.

Artículo 10: Al que habite o utilice la obra en construcción o concluida, sin que la autoridad competente en su caso haya certificado el Habitable o Utilizable, se le impone 250 pesos y 2 500 pesos, y:

- a) Si la construcción reuniera los requisitos para habitarla o usarla, tendrá la obligación de obtener tal certificado en el plazo establecido; y
- b) De no tener los requisitos de habitabilidad o utilidad requerida, las personas que la ocuparon tendrán que abandonarla y si es un local destinado a otros fines tendrán que retirar lo que allí se haya depositado.

Sección IV: De la Autorización de Construcción o de Obra

Artículo 11: Se consideran contravenciones y se impondrán las multas y las medidas que para cada caso se establecen al que sin la Autorización de Construcción o de Obra:

- a) Coloque en áreas públicas, casetas, kioscos, tarimas u otros elementos similares, 500 pesos y 2 500 pesos, y la obligación de retirar o, en su caso, demoler lo construido;
- b) Realice cambio de uso de un terreno o edificación que no requiera acción constructiva u ocupación temporal de espacios públicos, 500 pesos y 2 500 pesos y, en su caso, restituirlo a su estado original;
- c) Ejecute construcciones que incidan en la estética urbanística y arquitectónica del entorno y colindantes, tales como cercas, rejas exteriores, cambios de ventanas o puertas, tanques de agua, casetas de facilidades temporales, parqueos interiores o exteriores a la edificación, modificación de fachada u otros de usos similares a las anteriores, 500 pesos y 2 500 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido y la restitución a su estado original;
- d) Ejecute o retire apuntalamientos, realice demoliciones totales o parciales en obras constructivas con grado de protección por su valor patrimonial, 500 pesos y 2 500 pesos y, en su caso, restituirlo a su estado original;
- e) Pinte, repare o modifique la parte exterior de una edificación que se encuentre ubicada en una avenida o zona declarada como monumento nacional, u otra que, aunque no lo sea, tenga igual tratamiento, 400 pesos y 2 000 pesos, y en otras vías cuando se trate de edificios multifamiliares, 200 pesos y 1 000 pesos, y restituirlo a su estado original o modificarlo según se determine;
- f) Modifique cualquier componente de la vía pública o realice trabajos de reparación, ampliación y construcción de ésta o para las redes técnicas soterradas en la misma, se le impone una multa de 400 pesos y 2 000 pesos y, en su caso, restituirla a su estado original según como lo disponga la autoridad correspondiente;
- g) Ejecute o retire apuntalamientos, realice demoliciones totales o parciales en construcciones sin haberlo dispuesto la autoridad competente, 250 pesos y 1 500 pesos y, en su caso, la restitución a su estado original; y
- h) Coloque en la parte exterior de inmuebles o en los espacios públicos anuncios, carteles, vallas, señalizaciones y elementos de ambientación y ornamentación temporales o permanentes, 200 pesos y 1 000 pesos, o estando autorizado los mantenga en mal estado, 50 pesos y 250 pesos, y retirarlos en el plazo que se disponga. No se aplicará lo aquí regulado en los casos de fechas nacionales dispuestas por nuestra legislación y las conmemorativas de las Organizaciones Políticas y de Masas.



Artículo 12: Al que haya iniciado cualquier construcción y tenga vencida la Autorización de Construcción o de Obra, se le impone una multa de 50 pesos y 500 pesos, y se paraliza la obra hasta tanto no se obtenga la prórroga correspondiente.

Capítulo IV: De las violaciones comunes al Capítulo anterior.

Artículo 13: También se consideran contravenciones respecto a las construcciones y se impondrán las multas y medidas que para cada caso se establecen al que:

- a) Como propietario, inversionista o responsabilizado no garantice el cumplimiento de la ejecución de la obra conforme a los proyectos autorizados, 500 pesos y 1 000 pesos, y paralizar la obra hasta tanto no se ajuste a lo establecido en el proyecto;
- b) Como proyectista o autoridad facultada responsabilizada no ejerza el control de autor, 250 pesos y 500 pesos, y paralizar la obra hasta tanto no se cumpla lo dispuesto por la autoridad competente;
- c) Se le haya ordenado demoler lo ejecutado, y no lo cumpla en el plazo indicado por la autoridad competente, se le duplicará la multa impuesta con anterioridad y se fijará un nuevo plazo para la demolición. De no cumplimentarse esta obligación, se ordenará la demolición por parte del Estado, corriendo los gastos a cargo del infractor;
- d) Incumpla una orden de paralización de una construcción, 500 pesos y 1 000 pesos, y demoler lo construido a partir de la fecha que se indicó su paralización;
- e) No permita en su vivienda, locales, áreas propias o inmuebles contiguos, la ejecución de obras imprescindibles y autorizadas, que de no ejecutarse no se podría reparar el daño o perjuicio que sufre el propio inmueble, los colindantes o terceras personas, 500 pesos y 1 000 pesos, así como la obligación de permitir los trabajos;
- f) Se le indique realizar en su vivienda, locales áreas propias o inmuebles contiguos, la ejecución de obras de reparación que de no ejecutarse ocasionen daño o perjuicio a su inmueble, los colindantes o terceras personas y habiéndose dispuesto por la autoridad competente que asuma tal reparación no la ejecute, 500 pesos y 1 000 pesos, y la obligación de pagar el valor del daño causado, así como el cumplimiento de lo indicado en el término establecido; y
- g) Durante la ejecución de una obra y hasta su terminación no mantenga en la misma a disposición de los inspectores o funcionarios autorizados, los documentos establecidos para su ejecución o no la identifique acorde con lo establecido, 260 pesos y 2 000 pesos y paralizar la obra hasta tanto no se muestren los documentos exigidos.

Artículo 14: Al que permita o autorice cualquier acción constructiva, parcelar o utilizar terrenos o azoteas para construir viviendas u otro tipo de construcción, sean estas áreas de su propiedad, las tenga en administración o las posea en usufructo, sin la autorización correspondiente de la autoridad competente, se le impone una multa de 2 000 pesos y la restitución del bien a su estado original.

Artículo 15: Al que haya terminado de construir o se encuentre construyendo, amparado en una Licencia de Construcción o de Obra o no la tenga y no pueda demostrar que los equipos y materiales empleados en la obra de construcción son de procedencia lícita, se procederá al decomiso de estos materiales e instrumentos, y si procede la demolición o pérdida de lo construido.



Artículo 16: Al constructor que ejecute o se encuentre ejecutando una obra sin que ésta se encuentre debidamente legalizada se le impone una multa de 1 000 pesos y 2 000 pesos, y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta, con independencia de las sanción impuesta a otro supuesto infractor identificado en su caso como tal.

Capítulo V: De las infracciones contra el Ornato Público, la Higiene Comunal y los Monumentos Nacionales y Locales.

Sección I: Del Ornato Público.

Artículo 17: Contravienen las regulaciones del Ornato Público, y se impondrán las multas y las medidas que para cada caso se establecen al que:

- a) Tale árboles ubicados en jardines, parterres, parques u otros espacios públicos sin la autorización correspondiente, 250 pesos y 1000 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados
- b) Siembre sin autorización árboles o arbustos ubicados en jardines, parterres, parques u otros espacios públicos sujetos a regulaciones urbanísticas, 50 pesos y 250 pesos, y la obligación de restituir el área a su estado inicial
- c) Poda árboles en jardines, parterres parques u otros espacios públicos sujetos a regulación sin la autorización correspondiente, o dañe de cualquier forma los mismos, 50 pesos y 250 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados
- d) Maltrate, dañe, manche, dibuje o raspe teléfonos públicos, cabinas telefónicas, buzones de correos, 100 pesos y 200 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados
- e) Maltrate o dañe de cualquier forma, en los parques y en otras áreas públicas, sus asientos, bancos, fuentes ornamentales, bustos, tarjas, estatuas, luminarias y juegos infantiles, y su mobiliario urbano en general, 100 pesos y 200 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados
- f) Afecte por cualquier forma o medio, paredes, muros, fachadas, aceras, puertas, ventanas o cualquier parte exterior de las edificaciones, cines, teatros, hoteles, elevadores u otros locales abiertos al público, 100 pesos y 200 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados
- g) Mantenga un vehículo abandonado, en la vía, solar yermo u otros sitios públicos, 100 pesos y 1 000 pesos, y la obligación de retirarlo de inmediato
- h) Ejecute la reparación continuada de vehículos automotores en una vía pública principal, 150 pesos y 350 pesos, y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta
- i) En ocasión de conducir un vehículo automotor, ciclo o de tracción animal, transite o permanezca sobre el césped o cualquier otro tipo de área verde, 50 pesos. En este caso sólo será aplicable a la persona natural y la obligación inmediata de abstenerse de continuar con dicha conducta
- j) Sin permiso utilice las áreas verdes públicas no autorizadas para organizar juegos o estacionar animales, 50 pesos y 100 pesos, y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta
- k) Maltrate o destruya las rejas protectoras del césped y árboles o cualquier área verde, 100 pesos y 600 pesos, y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta
- l) Transite por el césped, arranque flores o dañe las plantas de las áreas verdes públicas o de los jardines de cualquier edificación, 10 pesos y 100 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados cuando proceda, así como de abstenerse de continuar con dicha conducta
- m) Mantenga sin protección adecuada materiales de la construcción para evitar su arrastre por las aguas pluviales, 50 pesos y 200 pesos, y la obligación de protegerlos
- n) Obstruya o dificulte de cualquier forma la circulación por aceras, paseos y portales de libre tránsito con vallas, objetos, materiales, follajes u otros elementos, 100 pesos y 300 pesos, y la obligación de retirarlo de inmediato.

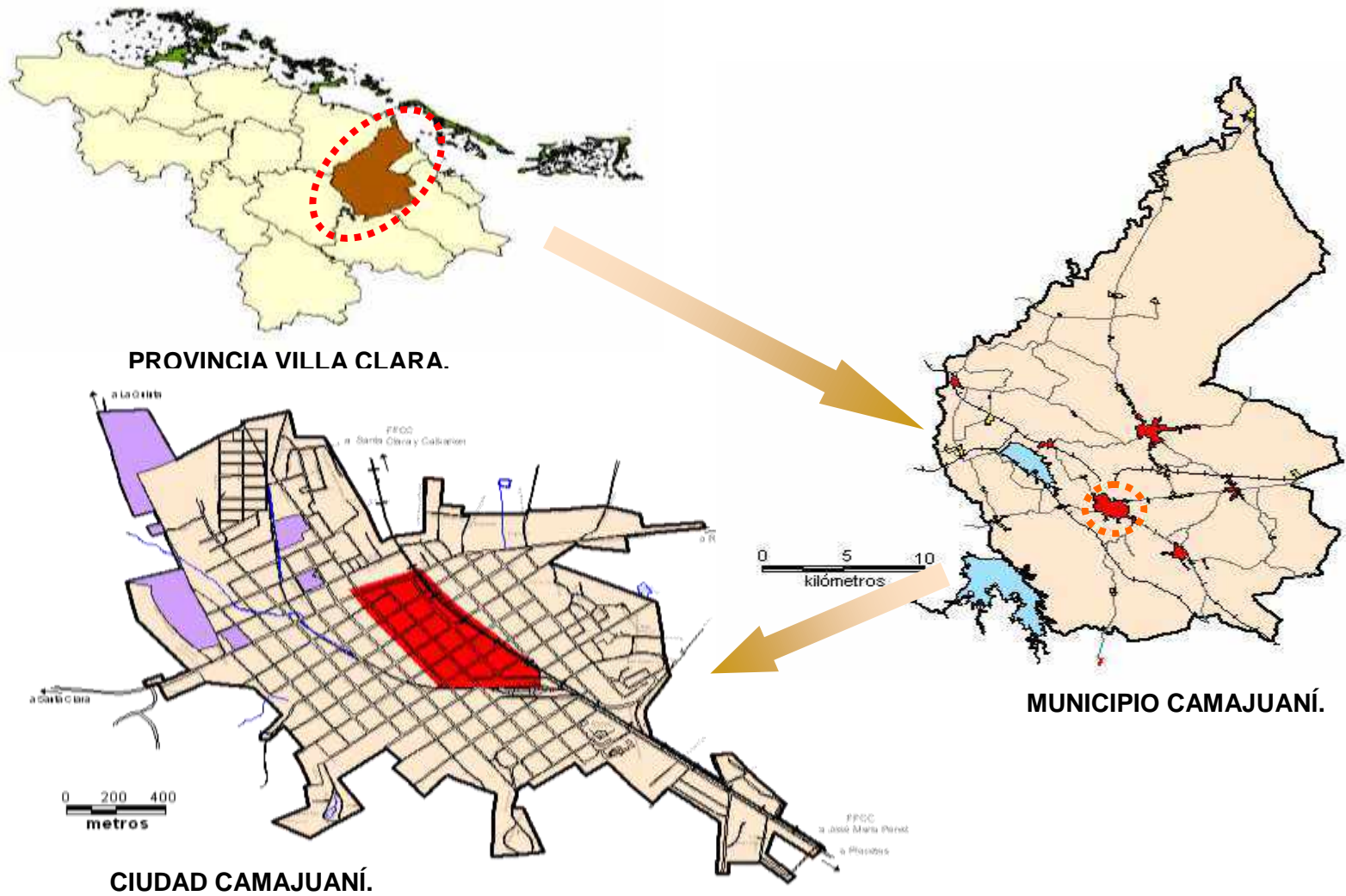
Sección III: De los Monumentos Nacionales y Locales.

Artículo19: Contravienen las regulaciones de las construcciones inscritas en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales, y se impondrán las multas y las medidas que para cada caso se establecen al que sin autorización:

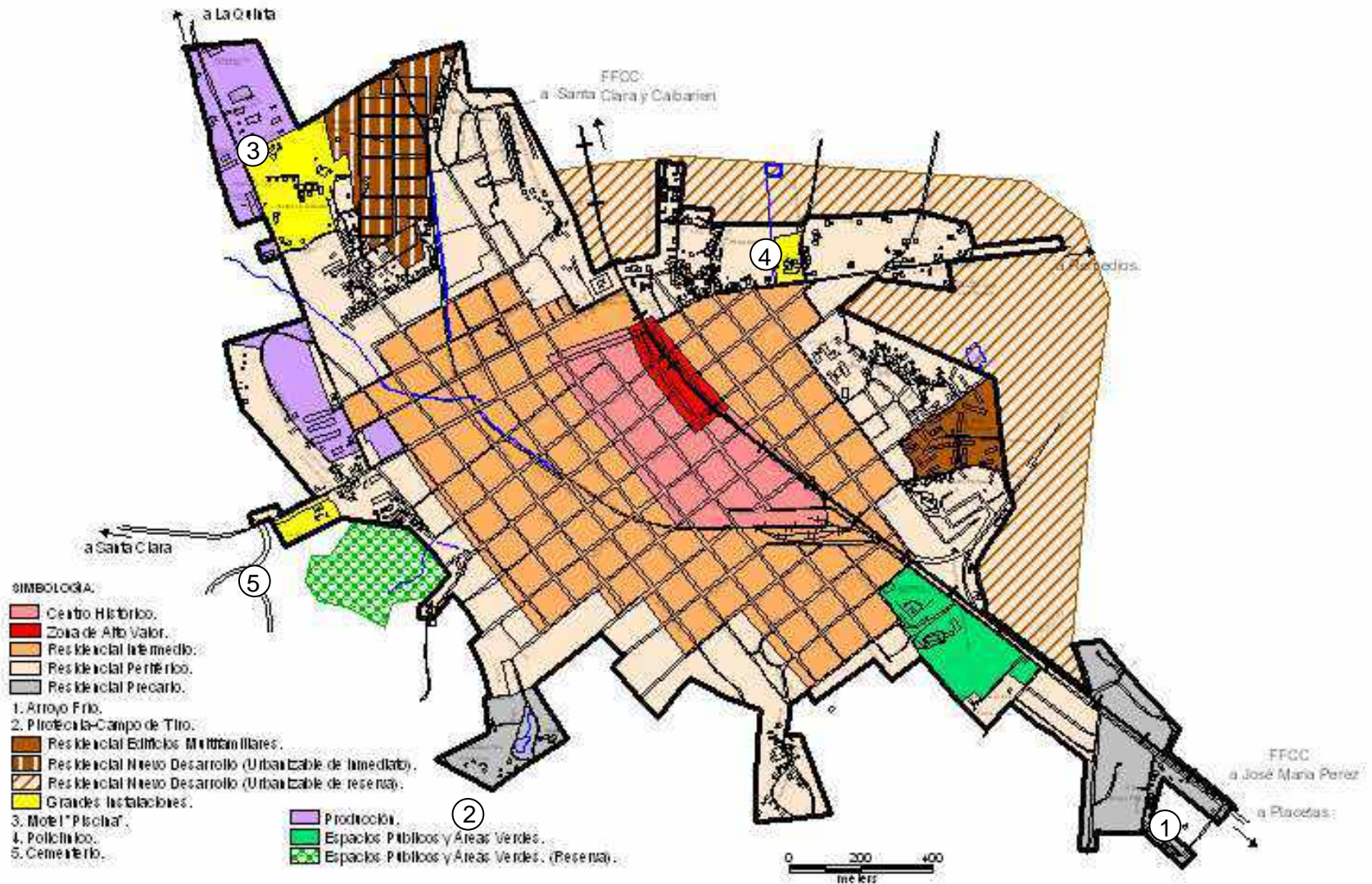
- a) Pinte, limpie, coloque carteles, letreros, anuncios, vallas, banderas y adornos, 400 pesos y 2 000 pesos y, en su caso, la obligación de retirarlo o restituir lo afectado a su estado original ajustándose a lo establecido;
- b) Escriba y manche, 400 pesos y 2 000 pesos, y resarcir en su caso los gastos del trabajo de reparación para llevarla a su estado original;
- c) Coloque toldos, marquesinas o elementos semejantes en sus fachadas, o los mantenga en mal estado, o utilice en su construcción o reparación materiales o diseños que no hayan sido aprobados, 400 pesos y 2 000 pesos, y retirar aquello que produce la alteración o resarcir en su caso los gastos del trabajo de reparación para llevarla a su estado original y ajustarse a lo establecido;
- d) Destruya, maltrate, coloque o retire elementos de protección y ambientación, 300 pesos y 1 500 pesos y, en su caso, la obligación de retirarlo o restituir lo afectado a su estado original ajustándose a lo establecido;
- e) Modifique el alumbrado o la iluminación especial de centros históricos urbanos, sitios y construcciones, 200 pesos y 1 000 pesos, y restituir según se determine.

CAPÍTULO No. 6: NORMAS GRÁFICAS

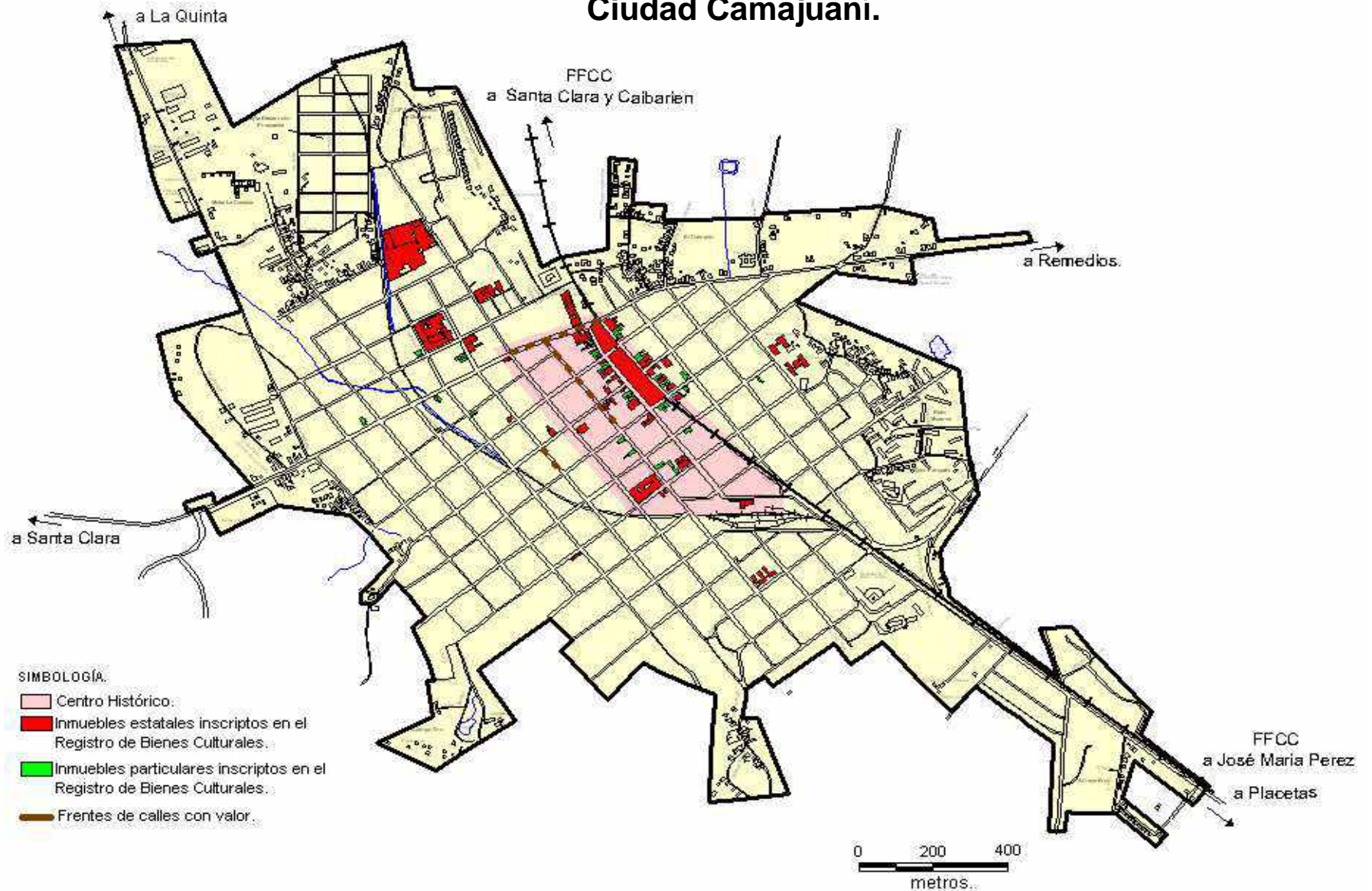
PLANO No. 1: UBICACIÓN GENERAL.



PLANO No. 2: ZONAS DE REGULACIÓN. Ciudad Camajuani.



PLANO No. 3: INMUEBLES INSCRIPTOS EN EL REGISTRO DE BIENES CULTURALES Ciudad Camajuani.





REGULACIONES URBANÍSTICAS GENERALES CIUDAD CAMAJUANÍ.

SECCIÓN PRIMERA: MEDIO AMBIENTE.



Responsabilidad Ambiental.

Cada Empresa u Organismo será el responsable de incluir en su Plan de inversiones y ejecutar las soluciones tecnológicas necesarias para atenuar efectos nocivos que provoca sobre el medio ambiente durante el proceso productivo, la manipulación de materias primas o la generación de residuales. Así como crear y mantener las fajas verdes, con las características y dimensiones necesarias; que en este sentido se le imponga.



Prevención de contaminación de depósitos de agua o de las aguas fluviales con sustancias nocivas.

Se prohíbe el vertimiento de residuales líquidos al medio sin previo tratamiento o aquellos que aun después de tratados

no cumplan con los parámetros establecidos en la NC 27/2012: Vertimiento de aguas residuales a las aguas terrestres y al alcantarillado, Especificaciones.

Protección del Suelo en cuanto a erosión, inundación y salinización.

- ✚ Restringir las superficies impermeables, evitando pavimentos innecesarios y siempre que sea colocar elementos porosos, combinar elementos prefabricados con áreas verdes o tener en cuenta otros diseños ambientales que favorezcan la infiltración de las aguas pluviales.
- ✚ Obligatorio la limpieza sistemática de la zanja de drenaje que corre por la antigua Línea a Sagua, así como mantener sus márgenes libres de desechos sólidos y construcciones ilegales, para evitar inundaciones en la zona.



Las áreas verdes de la ciudad.



- ✚ Estarán acorde con las funciones a cumplir:
 - a) Atenuantes de la contaminación.
 - b) Recreación, esparcimiento o contribución al entorno.
 - c) Reguladoras del clima.
 - d) Atenuantes del ruido.
- ✚ No se permitirá la modificación y acción indiscriminada sobre las áreas verdes existentes por parte de la población.
- ✚ No se permitirán especies venenosas y dañinas que ofrezcan peligro a la población.
- ✚ Sólo se autoriza la erradicación de áreas verdes, siempre que el uso del espacio liberado esté en función de la comunidad, previa consulta y autorización de la Dirección de Comunales, el CITMA y la DMPF.

Métodos y medios de lucha contra los procesos nocivos.



- ✚ Se prohíbe el vertimiento de desechos sólidos en áreas no previstas para este uso dentro del área urbana.
- ✚ No se permitirán en las zonas residenciales niveles de ruidos que sobrepasen los niveles máximos admisibles y tolerables del nivel sonoro, establecidos en la NC 26/2012: Ruidos en zonas habitables. Requisitos higiénico-sanitarios.

Calidad del aire en la ciudad.

Para la ubicación de nuevas inversiones, ampliaciones o cambios de uso de locales para funciones que contaminen la atmósfera, será obligatorio respetar los radios de protección sanitaria mínimos admisibles, establecidos para cada tipo de instalación en la NC 39/1999.



REGULACIONES URBANÍSTICAS GENERALES CIUDAD CAMAJUANÍ.

SECCIÓN PRIMERA: MEDIO AMBIENTE.

Requisitos esenciales del uso del suelo.



- ✦ Será prioritario aprovechar el potencial interno de la ciudad; siempre que el uso propuesto sea compatible con la zona en cuestión.
- ✦ Se preservarán de la urbanización los suelos de capacidad agroproductiva I y II que bordean la ciudad, por su aptitud para la actividad agrícola.
- ✦ Las Categorías de uso del suelo en la ciudad pueden ser:
 - a) **Preferentes:** Aquellos deseables por responder a la funcionalidad de la ciudad.
 - b) **Permisibles:** Se integran de manera armónica a su dinámica social y económica; fundamentalmente los relacionados con la función residencial y los servicios sociales inherentes.
 - c) **Restringidos:** Indican un carácter restrictivo y de limitada proliferación.
 - d) **Prohibidos:** Resultan incompatibles en el entorno y/o con la tipología de determinada edificación.
- ✦ En las plazas, microparques, áreas deportivas y en locales con funciones comerciales, se prohíbe el cambio de uso para viviendas, siendo la DMPF, la responsable de cualquier análisis casuístico.

Categorías de Uso en la ciudad.

Uso de Suelo.	Categorías
Residencial.	●
Alojamiento.	▲
Administración.	▲
Comercio.	▲
Gastronomía.	▲
Salud.	▲
Educación.	▲
Deporte.	▲
Recreación.	▲
Cultura.	▲
Religioso.	▲
Servicios Básicos.	●
Almacenes.	◆
Talleres.	◆
Agricultura Urbana.	▲
Producción.	◆
Militar-Orden Interior.	▲
Agropecuaria.	◆
Parqueo.	▲
Especiales (Pirotecnia).	★

- Preferente.
- ▲ Permisible.
- ◆ Restringido.
- ★ Prohibido.



REGULACIONES URBANÍSTICAS GENERALES CIUDAD CAMAJUANÍ.

SECCIÓN PRIMERA: MEDIO AMBIENTE.



Vial férrea.

- ✚ En aquellas zonas (dentro del área urbana de la ciudad), donde existan áreas libres inmediatas a la faja de propiedad de las líneas férreas, serán cubiertas por una cortina verde, como medida para atenuar la contaminación sónica que produce el paso de los trenes.
- ✚ Toda área de tenencia estatal ubicada inmediata a la faja de propiedad del ferrocarril (dentro del área urbana de la ciudad), que por algún motivo se libere, no se permitirá otro uso que no sea el de área verde de protección.

Acueducto, Alcantarillado y Drenaje pluvial.

- ✚ En las fajas de protección de las conductoras de agua y colectores de residuales son compatibles solo: las aceras, vías, caminos o carreteras, ferrocarril, redes técnicas y sembrados temporales o rotativos cuyas raíces o el uso de maquinarias no afecten estas redes.
- ✚ Se permitirá la construcción de pozos para agua en viviendas particulares, siempre que se cumpla con la NC 93-11-86 "Fuentes de Abasto de Agua".
- ✚ No se permitirá la construcción de edificaciones en zonas bajas, con deficiente drenaje o peligro de inundación, sin que la obra incluya el Proyecto y ejecución de un adecuado sistema de drenaje pluvial.

INFRAESTRUCTURAS.

Transporte.

- ✚ Carretones de caballo como medio de transporte colectivo alternativo, solo desde la periferia de la ciudad hacia zonas suburbanas o asentamientos cercanos.
- ✚ Se permitirá el uso de otros medios de transporte colectivo alternativo dentro de la ciudad: bicitaxis, motonetas, etc.

Eléctrica.

- ✚ NC 94-04: son incompatibles dentro de la faja de protección de las líneas eléctricas: la siembra de árboles, la construcción de diques, presas y edificaciones.
- ✚ De ser necesaria la ejecución de una inversión incompatible dentro de la faja de protección de una línea eléctrica, esta solo puede ser autorizada por la DMPF, previo consentimiento de la Empresa Eléctrica.

Comunicaciones.

- ✚ Artículo 8 del Decreto Ley No 177: No se permiten afectaciones a la faja de protección establecida para las líneas de comunicación aéreas, 1.50m a ambos lados, medidos a partir de su eje.
- ✚ Cuando existan árboles dentro de la faja de protección descrita, estos deberán, en el mejor de los casos ser sustituidos por otros más idóneos, de lo contrario podarlos de manera que exista una separación mínima de 2.00m entre los conductores y las ramas superiores; la poda se hará dándole al árbol una forma cónica, con el vértice hacia la parte superior de la copa.



Vial automotora.

- ✚ Obligatorio el uso de parterres en las prolongaciones de las vías, donde estos existan.
- ✚ Obligatorio el uso de parterres en las vías propuestas para las zonas de nuevo desarrollo: medio de protección ante los agentes climáticos y favorecen la no creación de barreras arquitectónicas o urbanísticas.

REGULACIONES URBANÍSTICAS GENERALES CIUDAD CAMAJUANÍ.

SECCIÓN PRIMERA: MEDIO AMBIENTE.



Huertos y Agricultura Urbana.

- ⚡ Los Huertos serán restringidos a una porción de terreno en la parte trasera de las viviendas u otras edificaciones para el cultivo a pequeña escala.
- ⚡ Se permitirá el uso temporal para Agricultura Urbana en las áreas libres previstas por el PGOU para determinados usos en función de la ciudad; tanto en las declaradas Urbanizadas, como en las Urbanizables, excepto en aquellas clasificadas como no edificables por estar comprendidas dentro de los radios de protección sanitaria, fajas hidrorreguladoras, etc; previa Autorización de la DMPF.
- ⚡ Será obligatorio que se mantengan limpias y con una imagen adecuada a las regulaciones impuestas, de modo que se integren al entorno construido donde se encuentren insertadas y contribuyan a la imagen de la ciudad.
- ⚡ Se permitirá la entrega de tierras en Usufructo por el Decreto Ley No. 300, en aquellas áreas libres, declaradas como Urbanizables de reserva; previa Autorización de la DMPF, solo se permitirán las obras mínimas necesarias para la explotación de esos suelos, dado el interés del PGOU sobre ellos, para el crecimiento urbano a mediano o largo plazo.
- ⚡ En aquellas las zonas en que por sus características esté presente el jardín (privado, semipúblico o público), no se permitirá su uso como Huerto o para la Agricultura Urbana.
- ⚡ Se prohíben los Huertos y la Agricultura Urbana en la Zona de Producción.



Normativas sobre Cementerios.

Dado que el Cementerio de la ciudad no cumple con la NC, respecto a la zona de protección sanitaria (faja de 100.0 metros de ancho y arbolada); se establece que dentro de esta faja:



- a) No se autorizarán, nuevas construcciones u ampliaciones.
- b) No se permitirán cambios de usos, reparación, reconstrucción, remodelación, ni la reposición de aquellas edificaciones existentes y que por algún motivo se afecten o el propietario desee mejorar o cambiar el estado o la tipología constructiva.
- c) Solo se permitirán acciones mínimas de mantenimiento para continuar habitando o utilizando las edificaciones existentes.
- d) Aquellos espacios que por algún motivo se desocupen, seguidamente se procederá a su reforestación.

REGULACIONES URBANÍSTICAS GENERALES CIUDAD CAMAJUANÍ. SECCIÓN SEGUNDA: PROTECCIÓN PATRIMONIAL.

Categorías del Patrimonio.

- En el Registro de Bienes Culturales de Cuba, se inscriben todos aquellos bienes que por su especial relevancia integran el Patrimonio Cultural de la Nación; y en él se establecen además los medios idóneos para su protección.
- Aquellos bienes que, por su carácter excepcional, merezcan ser conservados, pueden ser declarados como Monumentos, y estos pueden ser de categoría Nacional, Local o Zona de Protección y, una vez declarados, deben ser inscriptos en el Registro de los Monumentos Nacionales o Locales.
- Toda acción constructiva, urbanística, cambios de uso o modificación que se pretenda ejecutar sobre alguno de los bienes declarados como Monumento Local, o que se encuentren inscriptos en el Registro de Bienes Culturales de Cuba, deberá contar con la Licencia de Obra otorgada por el SPF, previa aprobación y supervisión de la Comisión Nacional de Monumentos o de la Comisión Provincial, en correspondencia con el Grado de Protección otorgado.

Parque Leoncio Vidal Caro y su entorno, único bien de la ciudad de Camajuani, declarado como Monumento, este caso de categoría Local; cuyo limite coincide con la Zona de Regulación denominada como de Alto Valor.



REGULACIONES URBANÍSTICAS GENERALES CIUDAD CAMAJUANÍ. SECCIÓN SEGUNDA: PROTECCIÓN PATRIMONIAL.

Conjuntos sujetos a protección.

Se reconocen en la ciudad de Camajuani 86 bienes con este status, entre ellos: unidades edificatorias dispersas en la trama urbana; tramos de calles como el Boulevard y otros; localizados su mayoría dentro de la zona de alto valor (46), que están por tanto en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales.

● Centros de barrios.

Se corresponden con los lugares de atracción pública, cuya ubicación responde desde sus raíces históricas, a la conveniencia y comodidad del usuario peatonal, determinando así la zona ideal para la localización de servicios para el entorno. Se consideran como tal en la ciudad de Camajuani:

1. Demetrio Brito e/ Marino Cabrera y Línea de Sagua.
2. Raúl Lara e/ Agramonte y Céspedes.
3. Martí e/ Línea de Sagua y Dagoberto Cubela.

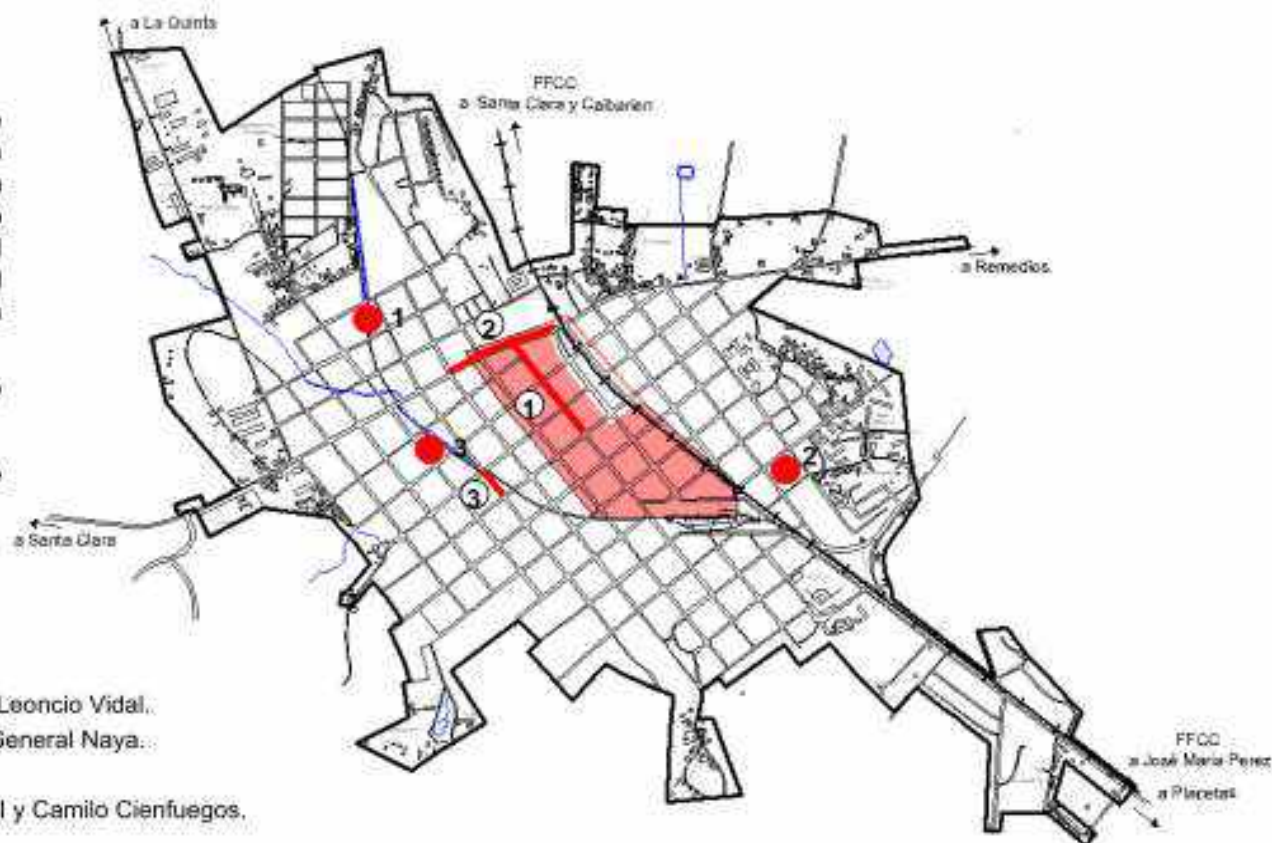
○ Frentes de calle de valor.

Dentro del Centro Histórico Urbano:

1. Joaquín Paneca e/ Independencia y Leoncio Vidal.
2. Independencia e/ Andrés Cuevas y General Naya.

Fuera del Centro Histórico Urbano:

3. Hermanos Cárdenas e/ Leoncio Vidal y Camilo Cienfuegos.



REGULACIONES URBANÍSTICAS GENERALES CIUDAD CAMAJUANÍ. SECCIÓN CUARTA: ESTRUCTURA URBANA.

Sobre la estructura de la manzana.

- ↓ Coeficiente promedio de Ocupación del Suelo (COS): 0,45.
- ↓ Coeficiente promedio de Utilización del Suelo (CUS): 1,3.

Sobre la alineación de las edificaciones.

- ↓ Para cualquier tipo de intervención, ya sea a escala urbana, arquitectónica o constructiva, se respetarán la primera y segunda línea de fachada (donde exista esta última) predominantes en cada cuadra o Zona de Regulación.
- ↓ Una vez aprobado el proyecto de alineación de una calle o plaza, todas sus edificaciones quedan obligadas a ir entrando en la línea de aquella, independientemente de la acción constructiva que su propietario solicite realizar.



Sobre la disposición de la edificación en la parcela.

- ↓ COS en la parcela: 0,45
- ↓ CUS en la parcela: 1,3
- ↓ Tamaños máximos y mínimos y forma de las parcelas:

En las Zonas Urbanizables.



Máximo: 10.0 x 15.0 metros (150.0 m²). Dependerá de lo predominante
Mínimo: 8.0 x 10.0 metros (80.0 m²). en cada Zona de Regulación.

En las Zonas Urbanizadas.



- ↓ En zonas donde predomine la medianería, las edificaciones ocuparán todo el ancho de la parcela, para mantener dicha condición.
- ↓ Cuando no se pueda o no se desee mantener la medianería, será analizada casuísticamente por la DMPF, la que determinará si procede o no y establecerá:
 - a) Que es obligatorio mantener la expresión de medianería en fachada.
 - b) Si se ejecutará una pared contigua o si es posible dejar pasillo lateral.
 - c) Ancho del pasillo en caso de que este proceda.
 - d) Solución de drenaje del agua pluvial.
 - e) Posibilidad de abrir puertas y ventanas hacia dicho pasillo, sus dimensiones, altura del antepecho y la ubicación de las mismas.

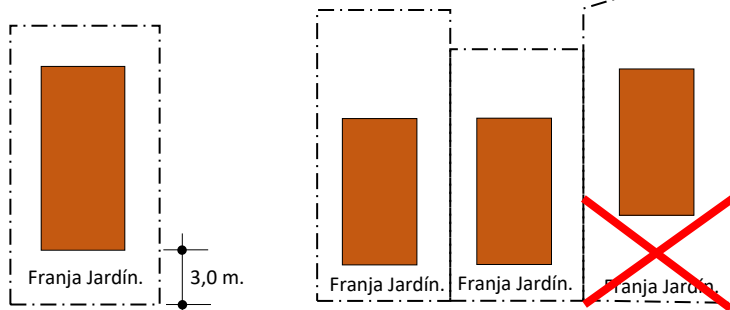


REGULACIONES URBANÍSTICAS GENERALES CIUDAD CAMAJUANÍ.

SECCIÓN CUARTA: ESTRUCTURA URBANA.

Sobre la alineación de las edificaciones.

- ✚ Obligatorio respetar de la franja de jardín frontal en las zonas donde este predomine, adecuándose a las condicionales específicas de cada calle en cuanto a la alineación y retranqueo.
- ✚ Obligatorio respetar la franja de jardín frontal en las **nuevas urbanizaciones, con una profundidad de 3.0 metros, medido el límite de propiedad de la parcela hasta la primera línea de fachada.**



Zonas de nuevo desarrollo.

Zonas Urbanizadas.



- ✚ Obligatorio respetar la franja de portal en las zonas donde este predomine, adecuándose a las condicionales específicas de cada calle o zona, en cuanto a: alineación, retranqueo y tipo (portal corrido o medio portal); tanto para nuevas inserciones como para cualquier tipo de intervención sobre edificaciones existentes.
- ✚ Cuando predomine la condicional de portal corrido, y por alguna razón este no quiera ser construido, la línea de fachada de la edificación deberá retirarse dejando libre la faja de portal, respetando la dimensión del retranqueo predominante, es decir manteniendo la segunda línea de fachada.
- ✚ Cuando predomine la condicional de medio portal, y por alguna razón este no quiera ser construido, deberá quedar libre el área correspondiente al medio portal, retirando en esa parte la línea de fachada, respetando la dimensión del retranqueo predominante, es decir manteniendo la segunda línea de fachada.
- ✚ En las calles o zonas donde predomine el portal corrido, no se permitirán ampliaciones hacia este o parte del mismo.
- ✚ En las calles o zonas donde predomine el medio portal, no se permitirán ampliaciones hacia el mismo.
- ✚ En caso de ampliaciones en segundas o terceras plantas, se respetará íntegramente la faja de portal. Si este no se desea construir, el área quedará libre de construcción alguna, salvo su delimitación con rejas u otros elementos que permitan transparencia, a una altura no mayor de 1.20 metros, previa aprobación de las autoridades competentes; pudiendo ser utilizada como terraza al aire libre.

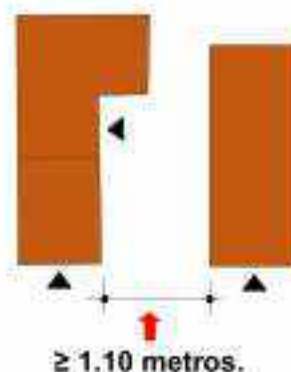


REGULACIONES URBANÍSTICAS GENERALES CIUDAD CAMAJUANÍ

SECCIÓN CUARTA: ESTRUCTURA URBANA.

Sobre la alineación de las edificaciones.

- ✚ En nuevas inserciones dentro de las áreas urbanizadas, o en caso de otro tipo de intervención, se autorizarán pasillos laterales, solamente si en la cuadra o zona predomina esta condicional urbanística y su dimensión nunca será inferior a 0.75 metros. Solo en el caso de ser servidumbres sanitarias, o de luces, su dimensión puede ser inferior a 0.75 metros.
- ✚ En caso de divisiones de edificaciones que necesariamente requieran de una servidumbre de paso o acceso independiente hacia el interior de la manzana este tendrá un ancho mínimo de 1.10 metros.
- ✚ Solo se permitirá la colocación de ventanas en las paredes laterales o de fondo, siempre que respete el ancho mínimo de pasillo de 0.75 metros, y que estas no coincidan en línea recta.
- ✚ Se permitirá el retiro de la línea de fachada de al menos una crujía, partir del segundo nivel.



Sobre la infraestructura vial urbana

- ✚ Se respetará el ancho de acera y de calzada de las calles existentes, incluso en su prolongación.



- ✚ Con el fin de proteger la vía queda prohibido:
 - a) Modificar las defensas, cercas o calzada de las vías.
 - b) No restaurar, o restaurar con mala calidad alteradas para ejecutar obras autorizadas legalmente establecido.
 - c) Depositar dentro de los límites la faja de servidumbre de las vías, materiales que afecten su uso, conservación y drenaje.
 - d) Sembrar árboles que puedan dañar la vía o drenaje.
 - e) Impedir el libre curso de las aguas que fluyan por sus cunetas, o alteren el drenaje normal con diques, etc.
 - f) Recoger, o raspar tierra dentro de la faja de servidumbre de la vía de forma tal que atente contra la seguridad de la misma.
 - g) Instalar kioscos, mostradores, murales, vallas, o cualquier otro elemento en aceras y vías públicas. Si se realizan actividades temporales se considera necesario solicitar la correspondiente autorización.

REGULACIONES URBANÍSTICAS GENERALES CIUDAD CAMAJUANÍ.

SECCIÓN QUINTA: MORFOLOGÍA URBANA.

Tipos y elementos de fachada.

Cercados.

- ✦ Solo se permitirá cercado en aquellas zonas donde este elemento sea característico y de acuerdo a las formas predominantes de alineación y morfología urbana. Sin obstruir el libre curso de las aguas pluviales, visuales y la circulación a predios colindantes.
- ✦ Donde no sea un elemento característico, solo se permitirá en aquellas edificaciones que por sus funciones obligatoriamente lo requieran: Círculos Infantiles, Escuelas Primarias, Policlínicos, Hospitales, etc.
- ✦ No se permite el uso de materiales de desecho u otros que resulten inadecuados y afecten el ornato.
- ✦ Cuando no se expresen en fachadas podrán ser muros ciegos, pero su altura no excederá los 2.10 m.



Jardines.

Se permite:

- ✦ La ubicación de cisternas soterradas bajo capa de césped, cuyo brocal no sobresalga más de 0.20 metros.
- ✦ Pavimentar hasta un máximo del 40.0 % del área total.
- ✦ Rampas de acceso, entradas a garajes y estacionamientos en el interior de las parcelas y las edificaciones, las que alcanzarán como máximo 1/3 de la superficie total del jardín frontal, el cual deberá tratarse mediante el empleo de canteros y áreas verdes.
- ✦ Se permitirán escalinatas de acceso a la planta baja, en aquellos casos en que la topografía del terreno, debido al desnivel existente respecto a la rasante de la acera, así lo requieran.

Se prohíbe:

- ✦ La construcción de escaleras para acceso a plantas superiores de las edificaciones, así como todo tipo de construcciones permanentes o de carácter temporal.



REGULACIONES URBANÍSTICAS GENERALES CIUDAD CAMAJUANÍ. SECCIÓN QUINTA: MORFOLOGÍA URBANA.

Tipos y elementos de fachada.

Portales.

- ✚ Cuando no sean de uso público, se permitirá la delimitación total o parcial hasta una altura de 1.20 metros, ya sean existentes o de nueva construcción; para funciones afines a la de estar.
- ✚ Los de uso público, serán objeto de análisis casuístico por la DMPF, teniendo en cuenta la zona de regulación en que se ubiquen; de autorizarse su delimitación, se permitirá con murete ciego de hasta 0.60 metros de altura y continuar con elementos que permitan transparencia: balaustres, rejas o celosías; hasta completar la altura de 1.20 metros.
- ✚ Se permitirá la delimitación de piso a techo solo en los privados, siempre que la zona de regulación lo permita. Podrá ser con murete ciego de hasta 0.60 metros de altura y continuar con rejas, hasta cubrir todo el puntal libre; o en su defecto se permitirá reja de piso a techo.
- ✚ Se permitirá la delimitación siempre que no produzca afectaciones estructurales a la edificación, ni a su expresión arquitectónica, o que afecte con ello, directa o indirectamente a colindantes y siempre y cuando proceda según las regulaciones específicas de cada zona.
- ✚ Cuando se trate de edificaciones que por su función generen gran afluencia de público, no se permitirá su delimitación; con independencia de que sea de uso público o semipúblico.
- ✚ Se prohíbe la construcción de entresuelos en portales, o que se expresen en los mismos.



REGULACIONES URBANÍSTICAS GENERALES CIUDAD CAMAJUANÍ.

SECCIÓN QUINTA: MORFOLOGÍA URBANA.

Tipos y elementos de fachada:

Puntales.

- ✚ En las nuevas construcciones o cualquier tipo de intervención en las existentes se respetará el puntal libre promedio de las edificaciones existentes en la zona o la cuadra.
- ✚ Será obligatorio un puntal mínimo de 2.40 m en las nuevas edificaciones. El cual podrá ser fijado en un valor mayor en dependencia del predominante en la zona específica objeto de regulación, siendo el máximo de 6.0 metros.



Alturas.

Para autorizar un entrepiso:

- ✚ Con un puntal mínimo de 2.40 metros.
- ✚ No provocar afectaciones a la fachada exterior.
- ✚ Permitir en los nuevos espacios la ventilación e iluminación naturales.
- ✚ Evaluarse técnicamente que la estructura existente lo admite.



Número de pisos máximo y mínimo.

- ✚ En las zonas de nuevo desarrollo y en áreas puntuales en la trama urbana, las nuevas construcciones serán de 2 niveles como mínimo.
- ✚ En el Centro Histórico (CHU) y la Zona Residencial Intermedia, para las ampliaciones en las crujías laterales, alrededor del patio interior o en traspatios se admiten como máximo 2 niveles.
- ✚ En el CHU y la Zona Residencial Intermedia, solo se admitirán 3 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 agredan el valor intrínseco de la edificación, ni el entorno.
- ✚ En la Zona de edificios multifamiliares se admitirá hasta 5 niveles.



REGULACIONES URBANÍSTICAS GENERALES CIUDAD CAMAJUANÍ.

SECCIÓN QUINTA: MORFOLOGÍA URBANA.

Tipos y elementos de fachada:

Salientes, logias, balcones y terrazas.

- ✦ No se permitirá salir de las alineaciones de las edificaciones con ningún cuerpo avanzado.
- ✦ Los balcones, podrán ser colocados en todos los pisos, excepto en planta baja, cuando la línea de fachada se encuentre inmediata al borde de la acera, para impedir barreras urbanísticas.
- ✦ Los balcones y terrazas podrán sobrevolar solo hasta 1/3 sobre la faja de jardín.
- ✦ En planta baja de toda edificación, cuando su fachada está directamente a la acera, las rejas, puertas y ventanas tienen que abrir hacia el interior del inmueble, excepto cuando la APCI, lo imponga por razones de seguridad.
- ✦ Las rejas en ventanas, cuando dan directamente a la acera, no pueden ser salientes, a menos de situarse a partir del segundo nivel de la edificación.
- ✦ Los aleros podrán ser utilizados en las fachadas a la altura de los niveles de piso. Su saliente no excederá de los 0.70 metros, para que se consideren como tales.



Marquesinas y toldos.

- ✦ Se permite el uso de marquesinas siempre y cuando cumpla las siguientes condiciones:
 - a) Sean una característica del perfil de la cuadra.
 - b) Cuando se proyecta sobre la acera, su saliente tendrá el ancho de esta reducido en 0.20 m. La altura del plano sobre el cual se encuentre una marquesina sobre el nivel del piso, no será menor de 2.50 metros.
 - c) Para enfatizar la entrada principal del inmueble si es característica predominante del sector.
 - d) Cuando se proyecte sobre la acera su estructura podrá ser en voladizo o apoyada en vigas, pero sin apoyos verticales.
 - e) Si la marquesina se proyecta sobre terrenos de propiedad privada, se permiten los apoyos verticales si es característico del sector en que se emplace.
 - f) No se permite colocar equipos u otros elementos sobre las marquesinas.
 - g) El desagüe de las marquesinas se canalizará a la vía pública mediante conductos por debajo de la acera, integrados sul propio diseño, o en caída libre hacia el frente si tiene colindantes, o en todo su perímetro si es una construcción aislada en dependencia de las características del sector.
 - h) No se realizarán construcciones sobre las marquesinas, solo anuncios que se ajusten a las disposiciones vigentes.

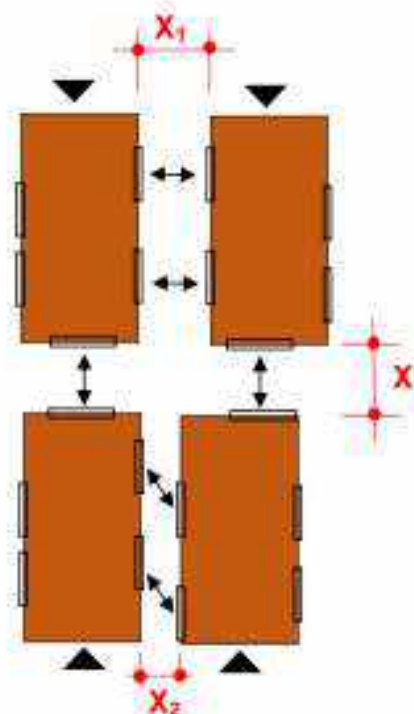
REGULACIONES URBANÍSTICAS GENERALES CIUDAD CAMAJUANÍ.

SECCIÓN QUINTA: MORFOLOGÍA URBANA.

Tipos y elementos de fachada.

Vistas y Luces.

- ✚ No puede abrirse ventana, ni ejecutarse rompimiento de ninguna especie, en la pared medianera, sin el consentimiento (por escrito) del dueño de la edificación contigua.
- ✚ Para poder 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 2.00 metros.
- ✚ En las vistas oblicuas la distancia no puede ser menor de 0.60 metros.
- ✚ Si la distancia entre la pared y el inmueble vecino es menor de 0.60 metros, solo es lícito abrir ventanas de luz, pero no de vistas, a menos que el terreno divisorio sea calle o vía pública.
- ✚ El derecho de abrir luces en los casos permitidos está sujeto a que por los rompimientos:
 - a) No pueda mirarse a la propiedad vecina.
 - b) No pueda dañarse la propiedad contigua con lanzamientos de ninguna especie.
 - c) Guarden como mínimo una altura de 1.80 metros desde el piso interior de la habitación hasta el marco inferior de la ventana, aún en pisos bajos.



Solo si:
 $X_1 \geq 2.00$ metros.
 $X_2 \geq 0.60$ metros.



VENTANA DE LUZ.



REGULACIONES URBANÍSTICAS GENERALES CIUDAD CAMAJUANÍ.

SECCIÓN QUINTA: MORFOLOGÍA URBANA.

Tipos y elementos de fachada.

Medianerías.

- ✚ En las nuevas inserciones o cualquier acción constructiva a realizar, se respetará la condicional de medianería en aquellos sectores, partes de estos o cuadras en que predomine esta condicional urbanística; o al menos mantener en su expresión o imagen de medianería en fachada.
- ✚ El propietario de un solar contiguo a una pared divisoria, podrá adquirir la medianería en toda la extensión o en parte de la que tenga la parcela de su propiedad, obteniendo previamente el consentimiento del dueño o dueños, y pagando a estos la mitad del valor de la porción que adquiera de la parte medianera y la mitad del valor del terreno sobre el que está construida.

Ritmos y proporciones entre vanos y macizos en las fachadas.

- ✚ Se prohíbe alterar la dimensión, forma y ritmo de los vanos durante cualquier remodelación en lugares donde predomine una uniformidad.



Requerimientos para la colocación de aires acondicionados.

- ✚ No podrán colocarse a una altura menor de 1.80 metros, con excepción de aquellos inmuebles que lo permitan sin que no constituyan barreras arquitectónicas o urbanísticas.

Color.

- ✚ Las unidades edificatorias serán pintadas integralmente, con independencia de la cantidad de propiedades en que se encuentre fraccionado el inmueble



REGULACIONES URBANÍSTICAS GENERALES CIUDAD CAMAJUANÍ.

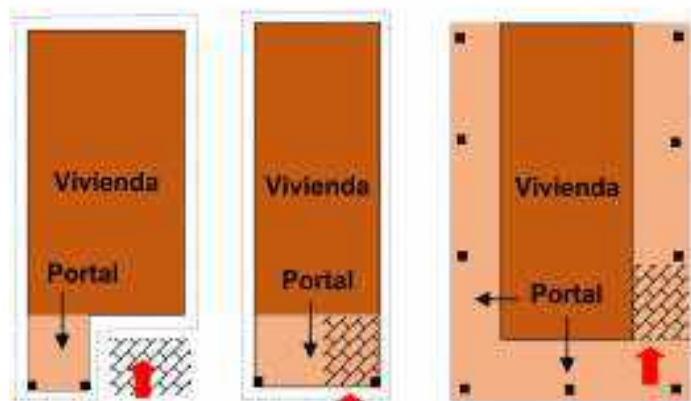
SECCIÓN QUINTA: MORFOLOGÍA URBANA.

Sobre los aspectos Técnico-Constructivos.

Construcción de escaleras a plantas altas.



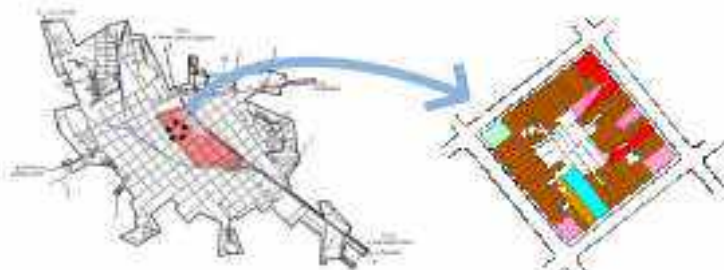
- ⚠ No se permitirá la construcción de escaleras de caracol en áreas exteriores.
- ⚠ No se permitirá la construcción de escaleras en áreas pertenecientes a la vía pública, pasillos, galerías o portales de uso público, ni en espacios pertenecientes a colindantes, salvo que en este último caso se adquiera derecho de propiedad o consentimiento del vecino ante notario.
- ⚠ No se permitirá la construcción de escaleras en áreas de jardines públicos; en jardines privados, solo será permitido cuando objetivamente no exista otra solución y siempre que no interrumpa las visuales hacia las propiedades colindantes y el libre acceso a la planta baja.
- ⚠ Se permitirá la construcción de escaleras en áreas de portal privado (corrido o medio portal), siempre que se deje libre como mínimo, un 50% del área original del portal y esta no interrumpa las visuales y el libre acceso de la planta baja.
- ⚠ Cuando el medio portal sea saliente, la construcción de la escalera se hará obligatoriamente en el área lateral no techada del mismo.
- ⚠ Cuando exista portal al frente y en los laterales, la escalera deberá construirse en el área de portal lateral a partir de la segunda línea de fachada.
- ⚠ En caso de ampliaciones en segundos niveles con acceso desde el patio se permitirá la colocación de una caja de escalera.
- ⚠ Cuando se trate de ampliaciones en altura (formando parte de la edificación en planta baja), la escalera nunca será exterior o descubierta.



≤ al 50 % del área de portal

UBICACIÓN DE LAS ESCALERAS.

REGULACIONES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS ESPECÍFICAS CIUDAD CAMAJUANÍ. ZONA DE REGULACIÓN: CENTRO HISTÓRICO URBANO.



UBICACIÓN DE LA ZONA EN LA CIUDAD.

MANZANA TÍPICA.



Intervenciones permitidas.

- **A escala urbana:** Remodelación y Reanimación.
- **A escala arquitectónica:** Conservación, Remodelación, Rehabilitación y Reconstrucción.
- **Constructiva:** Obra Nueva, Ampliación, División, Unificación, Reposición y Demolición.



Principales Indicadores.

- **COS en la parcela:** 0,66.
- **CUS en la parcela:** 1,33.
- **Clasificación del Suelo:** Urbanizado Edificable.
- **Tipología Urbanística:** 3; conformada por manzanas cerradas, regulares, conformando retícula en forma de damero, parcelas de dimensiones y formas variables, línea de fachada inmediata al borde de la acera, secciones viales amplias, en ocasiones con presencia de parterres.
- **Tipología Arquitectónica:** Doméstica, con la presencia de edificaciones en forma de tiras.
- **Tipología Constructiva predominante:** 1y 2.



- **Primera línea de fachada inmediata al borde exterior de la acera.**
- **En una misma unidad edificatoria:**
 - Una división no podrá expresarse en fachada.
 - En caso de unificación, será obligatorio rescatar la expresión original de la fachada.
- **Portales de uso público:**
 - No se permitirá su delimitación física en Joaquín Paneca s/ Independencia y Leoncio Vidal.
 - Se permitirá la delimitación física en el tramo de la calle Independencia.

Categorías de Uso.

Uso de Suelo.	Categorías
Residencial	▲
Alojamiento.	▲
Administración.	◆
Comercio.	●
Gastronomía.	●
Salud.	▲
Educación.	▲
Deporte.	▲
Recreación.	●
Cultura.	●
Religioso.	▲
Servicios Básicos.	▲
Almacenes.	★
Talleres.	★
Agricultura Urbana.	★
Producción.	★
Militar-Orden Interior.	▲
Agropecuaria.	★
Parqueo.	▲
Especiales (Pirotecnia).	★

● Preferente.

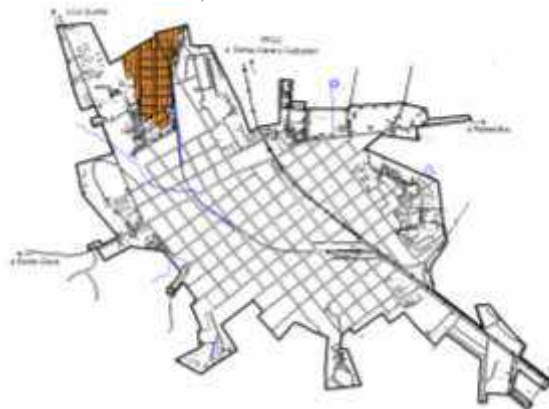
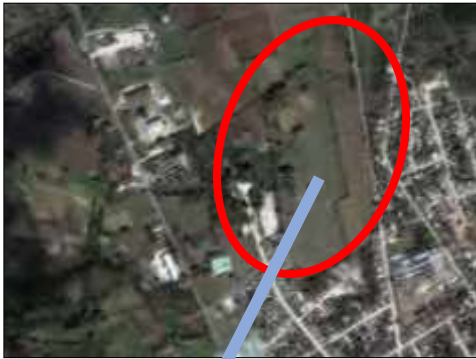
▲ Permisible.

◆ Restringido.

★ Prohibido.

REGULACIONES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS CIUDAD CAMAJUANÍ.

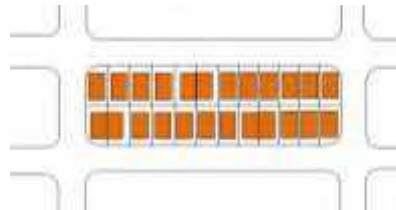
ZONA DE REGULACIÓN: RESIDENCIAL PANCHOLO-BIENVENIDA, NUEVO DESARROLLO INMEDIATO.



UBICACIÓN DE LA ZONA EN LA CIUDAD.

Principales Indicadores.

- ✚ **Clasificación del Suelo:** Urbanizado Edificable de actuación progresiva.
- ✚ **COS en la parcela:** 0,56-0,75.
- ✚ **CUS en la parcela:** 1,68.
- ✚ **Tipología Urbanística:** 4, manzanas semicerradas, con la presencia de pasillos laterales y de fondo, parcelas ortogonales de dimensiones y formas variables y el predominio de jardín privado.
- ✚ **Tipología Arquitectónica:** Doméstica, con edificaciones comunes o individuales.
- ✚ **Tipología Constructiva predominante:** 1 y 2.



MANZANA TÍPICA.



Tipologías permisibles.

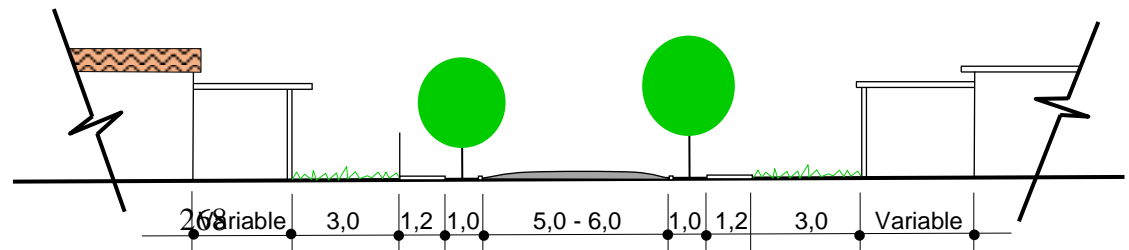
Categorías de Uso.

Uso de Suelo.	Categorías
Residencial.	●
Alojamiento.	▲
Administración.	▲
Comercio.	▲
Gastronomía.	▲
Salud.	▲
Educación.	▲
Deporte.	▲
Recreación.	▲
Cultura.	▲
Religioso.	▲
Servicios Básicos.	●
Almacenes.	★
Talleres.	★
Agricultura Urbana.	▲
Producción.	★
Militar-Orden Interior.	▲
Agropecuario.	★
Parqueo.	▲
Especiales (Pirotecnia).	★

- Preferente.
- ▲ Permisible.
- ◆ Restringido.
- ★ Prohibido.

Intervenciones permitidas.

- ✚ **A escala urbana:** Nueva Urbanización y Completamiento o Saturación.
- **A escala arquitectónica:** Obras Nuevas, Conservación y Remodelación.
- ✚ **Constructiva:** Obra Nueva, Ampliación, Unificación, División, Demolición y Reposición.



REGULACIONES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS CIUDAD CAMAJUANÍ. ZONA DE REGULACIÓN: RESIDENCIAL EDIFICIOS MULTIFAMILIARES.



UBICACIÓN DE LA ZONA EN LA CIUDAD.

Intervenciones permitidas.

- A escala urbana: Reanimación, Completamiento o Saturación.
- A escala arquitectónica: Conservación.
- Constructiva: Obras Nuevas.

Principales Indicadores.

- ↓ Clasificación del Suelo: Urbanizado Edificable.
- ↓ COS en la parcela: 0.37.
- ↓ CUS en la parcela: 1.87.
- ↓ Tipología Urbanística: 2, conformada por grandes manzanas abiertas, irregulares, ocupadas por edificios en altura, espaciados entre sí, y rodeados de amplios espacios abiertos.
- ↓ Tipología Arquitectónica: Doméstica, ocupada por edificios multifamiliares de 4 y 5 plantas.
- ↓ Tipología Constructiva predominante: 1.

Categorías de Uso.

Uso de Suelo.	Categorías
Residencial.	●
Alojamiento.	▲
Administración.	▲
Comercio.	▲
Gastronomía.	▲
Salud.	▲
Educación.	▲
Deporte.	▲
Recreación.	▲
Cultura.	▲
Religioso.	▲
Servicios Básicos.	●
Almacenes.	★
Talleres.	★
Agricultura Urbana.	▲
Producción.	★
Militar-Orden Interior.	▲
Agropecuaria.	★
Parqueo.	▲
Especiales (Protección).	★

- Preferente.
- ▲ Permisible.
- ◆ Restringido.
- ★ Prohibido.



- ↓ No se permitirá el cercado de las áreas tributarias de cada uno de los edificios, donde se fomentará el área verde, siempre que no afecte a los vecinos colindantes; como elementos de control medioambiental, articuladores de las distintas funciones y para el disfrute de sus moradores.
- ↓ En las áreas tributarias se permitirá además la perforación de pozos como fuente de abasto de agua alternativa (debidamente autorizado), ubicados hacia la zona contraria a donde se encuentren las instalaciones hidrosanitarias de la edificación.
- ↓ En la urbanización de la zona se preverá la inserción de parterres en todas las vías de la zona.
- ↓ Las alturas predominantes oscilarán entre 12.0-15.0 metros.
- ↓ Los puntales mínimos serán de 2.70 metros.
- ↓ Se permitirá hasta cinco niveles de altura.



REGULACIONES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS CIUDAD CAMAJUANÍ. ZONA DE REGULACIÓN: RESIDENCIAL PRECARIA ARROYO FRÍO.



UBICACIÓN DE LA ZONA EN LA CIUDAD.



MANZANA TÍPICA.



Categorías de Uso.

Uso de Suelo.	Categorías
Residencial.	●
Alojamiento.	▲
Administración.	▲
Comercio.	▲
Gastronomía.	▲
Salud.	▲
Educación.	▲
Deporte.	▲
Recreación.	▲
Cultura.	▲
Religioso.	▲
Servicios Básicos.	●
Almacenes.	★
Talleres.	★
Agricultura Urbana.	▲
Producción.	★
Militar-Orden Interior.	▲
Agropecuaria.	★
Parqueo.	▲
Especiales (Protección).	★

- Preferente.
- ▲ Permisible.
- ◆ Restringido.
- ★ Prohibido.

Intervenciones permitidas.

- A escala urbana: Renovación.
- A escala arquitectónica: Conservación, Remodelación, Reconstrucción y Rehabilitación.
- Constructiva: Obra Nueva, Ampliación, Unificación, División, Reposición y Demolición.



Principales Indicadores.

- Clasificación del Suelo: Urbanizado Edificable de actuación progresiva.
- COS en la parcela: 0,56
- CUS en la parcela: 1,68.
- Tipología Urbanística: 5, crecimiento espontáneo, parcialmente urbanizado, con trazado vial incipiente, factible de regularizar, parcelas irregulares, de dimensiones variables, edificaciones sin alineación.
- Tipología Arquitectónica: Doméstica, edificaciones comunes o individuales.
- Tipología Constructiva predominante: 4 y 5.



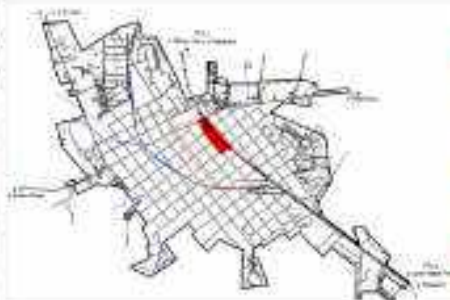
REGULACIONES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS CIUDAD CAMAJUANÍ. ZONA DE REGULACIÓN: ALTO VALOR.



Intervenciones permitidas.

- ✚ **A escala urbana:** Reanimación, Remodelación y Rehabilitación.
- ✚ **A escala arquitectónica:** Conservación, Reconstrucción y Rehabilitación.
- ✚ **Constructiva:** Ampliación, Unificación, División y Demolición parcial.

No se permite la delimitación de los portales de uso público en la calle General Naya.



UBICACIÓN DE LA ZONA EN LA CIUDAD.

La Zona se corresponde con el Parque "Leoncio Vidal Caro" y su entorno, declarada Monumento Local, por Resolución No. 199 del Ministerio de Cultura, del 20 de Agosto de 2007.



- ✚ Portal corrido de uso público.
- ✚ Primera línea de fachada inmediata al borde exterior de la acera.
- ✚ Retranqueo de 3,0 a 5,0 metros.

Ningún inmueble, Sitio o Monumento podrá ser objeto de acciones constructivas sin la Autorización de la DMPF, previa consulta con la Comisión Provincial de Monumentos.



Principales Indicadores.

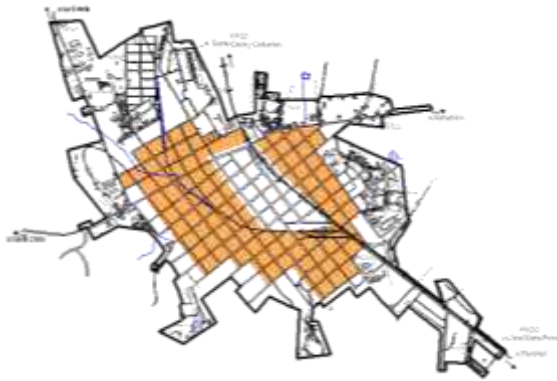
- ✚ **Clasificación del Suelo:** Urbanizado Edificable.
- ✚ **Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS) en la parcela:** 0,62.
- ✚ **Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS) en la parcela:** 1,23.
- ✚ **Tipología Urbanística:** 3
- ✚ **Tipología Arquitectónica:** Civil Pública.
- ✚ **Tipologías Constructivas predominantes:** 1 y 2.

Categorías de Uso.

Uso de Suelo.	Categorías
Residencial.	▲
Alojamiento.	●
Administración.	◆
Comercio.	●
Gastronomía.	●
Salud.	▲
Educación.	▲
Deporte.	▲
Recreación.	●
Cultura.	●
Religioso.	▲
Servicios Básicos.	▲
Almacenes.	★
Talleres.	★
Agricultura Urbana.	★
Producción.	★
Militar-Orden Interior.	▲
Agropecuario.	★
Parqueo.	▲
Especiales (Protección).	★

- Preferente.
- ▲ Permisible.
- ◆ Restringido.
- ★ Prohibido.

REGULACIONES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS CIUDAD CAMAJUANÍ. ZONA DE REGULACIÓN: RESIDENCIAL INTERMEDIA.



Categorías de Uso.

Uso de Suelo.	Categorías
Residencial.	●
Alojamiento.	▲
Administración.	▲
Comercio.	▲
Gastronomía.	▲
Salud.	▲
Educación.	▲
Deporte.	▲
Recreación.	▲
Cultura.	▲
Religioso.	▲
Servicios Básicos.	●
Almacenes.	★
Talleres.	★
Agricultura Urbana.	◆
Producción.	★
Militar-Orden Interior.	▲
Agropecuario.	★
Parqueo.	▲
Especiales (Pirotecnia).	★

● Preferente.
▲ Permisible.

◆ Restringido.
★ Prohibido.



Principales Indicadores.

- ✚ **Clasificación del Suelo:** Urbanizado Edificable.
- ✚ **COS en la parcela:** 0,50-0,75.
- ✚ **CUS en la parcela:** 1,50.
- ✚ **Tipología Urbanística:** 3, manzanas cerradas, regulares, conformando retícula en forma de damero, parcelas ortogonales de dimensiones y formas variables. No obstante comienzan a presentarse algunas manzanas semicerradas.
- ✚ **Tipología Arquitectónica:** Doméstica, en forma de tiras predominantemente, aunque ya comienzan a surgir edificaciones individuales.
- ✚ **Tipología Constructiva predominante:** 2 y 1.

Intervenciones permitidas.

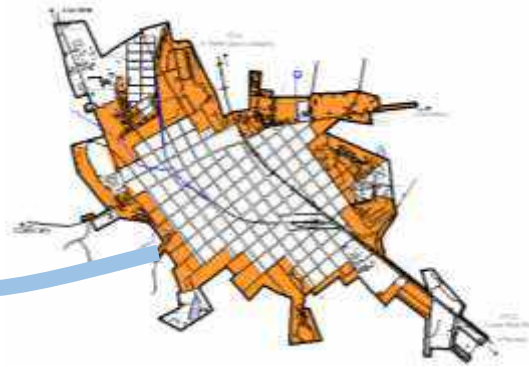
- ✚ **A escala urbana:** Reanimación, Refuncionalización, Rehabilitación y Completamiento o Saturación.
- ✚ **A escala arquitectónica:** Conservación y Remodelación Reconstrucción y Rehabilitación.
- ✚ **Constructiva:** Obra Nueva, Ampliación, Unificación, División, Reposición y Demolición.



REGULACIONES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS CIUDAD CAMAJUANÍ. ZONA DE REGULACIÓN: RESIDENCIAL PERIFÉRICA.



MANZANA TÍPICA.



UBICACIÓN DE LA ZONA EN LA CIUDAD.

Categorías de Uso.

Uso de Suelo.	Categorías
Residencial.	●
Alojamiento.	▲
Administración.	▲
Comercio.	▲
Gastronomía.	▲
Salud.	▲
Educación.	▲
Deporte.	▲
Recreación.	▲
Cultura.	▲
Religioso.	▲
Servicios Básicos.	●
Almacenes.	★
Talleres.	★
Agricultura Urbana.	▲
Producción.	★
Militar-Orden Interior.	▲
Agropecuario.	★
Parqueo.	▲
Especiales (Pirotecnia).	★

- Preferente. ◆ Restringido.
▲ Permisible. ★ Prohibido.

Principales Indicadores.

- ✚ **Clasificación del Suelo:** Urbanizado Edificable.
- ✚ **COS en la parcela:** 0,52-0,75.
- ✚ **CUS en la parcela:** 1,56.
- ✚ **Tipología Urbanística:** 4: manzanas semicerradas, surgidas a partir de la prolongación de las vías que conforman la trama tradicional, fundamentalmente las trazadas en sentido Suroeste-Noreste rompiéndose perdiéndose la retícula en forma de damero, predominando entonces las manzanas irregulares y de mayores dimensiones; las parcelas son en su mayoría ortogonales, irregulares o no, y de dimensiones variables.
- ✚ **Tipología Arquitectónica:** Doméstica, edificaciones comunes o individuales, con la presencia de pasillos laterales y de fondo, así como el jardín privado. Las vías, aunque en regular y mal estado, conservan las dimensiones de la calzada, carecen de aceras, no obstante se ha respetado su faja.
- ✚ **Tipología Constructiva predominante:** 1, 2 y 3.

Intervenciones permitidas.

- ✚ **A escala urbana:** Reanimación, Remodelación, Rehabilitación, Refuncionalización y Completamiento o Saturación.
- ✚ **A escala arquitectónica:** Conservación, Remodelación, Reconstrucción y Rehabilitación.
- ✚ **Constructiva:** Obra Nueva, Ampliación, Unificación, División, Reposición y Demolición.





CAPÍTULO No. 7: GLOSARIO DE TÉRMINOS.

Acera: Parte de la vía pública destinada a la circulación de peatones.

Acera ponchada: Parte de la vía pública destinada a la circulación de peatones, en cuyo pavimento ensanchado se perfora espacios para la colocación de árboles, a fin de incrementar la superficie de dicha circulación sobre el área original del parterre.

Accesoria: Habitación con puerta a la calle o a pasillos interiores que en ocasiones formaba parte de la planta baja de los inmuebles coloniales. Por excepción se comunicaba internamente con los mismos. Las accesorias fueron, más tarde, incorporadas a las “cuarterías” como solución más jerarquizada de vivienda y posteriormente mayor intensidad de uso inmobiliario, en proyectos y diseños apropiados a tal fin.

Acción constructiva: Son las obras o trabajos de tal naturaleza que se ejecutan en edificaciones, vías o espacios públicos.

- **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.
- **Conservación:** Trabajos de mantenimiento o reparación para proteger la edificación del desgaste y prolongar su vida útil.
- **Nueva construcción:** obra nueva, nueva edificación.
- **Reconstrucción:** Construcción total o parcial de una edificación con alto grado de deterioro a fin de recuperar su valor de uso.
- **Remodelación:** Construcción que introduzca sobre la edificación cambios estructurales y de su aspecto original.
- **Restauración:** Obras de construcción calificadas sobre de edificaciones de valor monumental que recuperan las condiciones originales de la edificación.
- **Demolición:** Eliminación física de la edificación.

Acción urbanística: Son las obras o formas de intervención urbanística-constructiva en sectores o zonas de las vías públicas y el contexto urbano.

Alineación: Es la línea que establece a lo largo de las calles los límites de la edificación.

Altura en número de plantas: Altura de la edificación en función del número de plantas, incluida la planta baja y excluidos los sótanos y semisótanos.

Altura de la edificación: Es la dimensión vertical medida, en su fachada, desde el nivel de la acera hasta el plano superior del techo del último de los pisos comprendidos en su altura. No se incluyen los motivos ornamentales que no sean habitables, como torres abiertas, cúpulas y pérgolas. Se expresa en plantas (pisos) y en metros.

Altura reguladora máxima: La que pueden alcanzar las edificaciones.

Ancho de calle: Distancia entre los dos lados de la calle que puede servir como referencia para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación.

Antepecho: Pretil o murete de baja altura debajo de ventanas o utilizado como elemento parcial de cierre y protección.

Área construida: Sumatoria del área construida en cada uno de los niveles de un inmueble. Para cada nivel se considera el 100 % del área cubierta y cerrada con cuatro paredes; el 50 % del área en terrazas voladas y el 75 % del área en terrazas con tres paredes perimetrales.

Área libre de parcela: Es la superficie descubierta que no es edificada y que generalmente oscila entre el 15 y el 50 %, de acuerdo a las tipologías urbanística y arquitectónica de que se trate.

Área ocupada: Proyección en planta de la construcción techada, que no incluye las áreas exteriores pavimentadas.

Áreas protegidas: Son los territorios que por los valores del medio natural requieren de especial protección por las autoridades y entidades competentes.

Área verde: Espacio ocupado mayoritariamente por vegetación (árboles, arbustos y césped), ya sea autóctona o de origen antrópico, y desarrolladas dentro del límite o zonas de influencia de los asentamientos, cuya finalidad principal es la de crear un medio agradable para las personas, posibilitándose tanto la práctica del deporte, el juego, el paseo o el descanso al aire libre, como contribuyendo a mejorar las condiciones climáticas y la protección atmosférica en los mismos.”

Autorización: Permiso oficial para realizar trabajos que, por sus características de poca complejidad no está comprendido en la licencia de construcción o de obra.

Balcones: Plataformas estrechas en voladizo, protegidas por pretilas o barandillas, que prolongan el pavimento de un piso fuera de la fachada a través de una abertura del muro o pared exterior.

Barrera arquitectónica: Impedimento físico-constructivo que interfiere o dificulta la accesibilidad y la circulación de las personas discapacitadas.

Basamento: En urbanismo, alegoría para señalar las bases y cuerpos bajos de edificios, empleados en la función principal de los mismos o para ubicar equipamiento y servicios u otras funciones diferenciadas arquitectónica y urbanísticamente.

Calificación del suelo: Utilización genérica a la que el Plan de ordenamiento territorial y urbano destina un área determinada del territorio.

Calle: Vía destinada al tránsito de vehículos y peatones dentro de zonas urbanizadas o núcleos urbanos. Es el espacio público entre límites de propiedad, cuyos componentes son: aceras, parterres y contenes a ambos lados, así como la calzada o calzadas al centro, con o sin separador o paseo.

Calle-parque: Versión de un término del urbanismo europeo (woonerf) referido a la solución arquitectónica, ingeniera o técnica en general, para limitar la circulación y velocidad de vehículos y lograr áreas verdes, mobiliario urbano y espacios públicos para peatones.

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

Carport (entrada o estadia de vehículos): Anglicismo referido a los espacios generalmente cubiertos con estructuras ligeras y desmontables para el estacionamiento de vehículos.

Categorías de uso: Definen las correspondientes intensidades de intervención urbana en virtud de las siguientes determinaciones:

- a) **prohibido:** Uso no permitido o vedado, para impedirlo.
- b) **restringido:** Uso limitado o reservado, para hacerlo restrictivo.

c) **permisible:** Uso admitido o tolerado, para aceptarlo, en algunos casos según proyecto.

d) **preferente:** Uso seleccionado o preferido sobre otro, para favorecerlo.

e) **obligatorio:** Uso exigido o inevitable, para imponerlo.

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 morteros 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 procedentes, tanto para viviendas como para otras edificaciones, respectivamente.

Certificado: Documento en el que se asegura la veracidad de un hecho o trabajo realizado, valoración y/o circunstancias relacionadas con un servicio técnico u otro aspecto de acuerdo a las condiciones establecidas al efecto en el contrato.

Certificado de Habitable: Constituye el documento administrativo mediante el cual se certifica que la inversión de una vivienda, amparada en una Licencia de Obra ha sido terminada; cuenta con todas las facilidades exigidas en la documentación técnica y cumple por tanto con todos los requisitos para su inscripción en los registros correspondientes.

Certificado de Macrolocalización: Documento oficial que culmina el Estudio de Macrolocalización y por medio del cual se definen las regulaciones, normas, restricciones y recomendaciones generales que rigen sobre el territorio de una provincia, municipio o ciudad para la localización en el mismo de una inversión de interés nacional. **Certificado de la Microlocalización:** Documento oficial que culmina el Estudio de Microlocalización y por medio del cual se establecen las regulaciones, restricciones, normas, condicionales y recomendaciones específicas que rigen para una determinada área de terreno, de obligatorio cumplimiento en el desarrollo del proceso inversionista, principalmente en la elaboración de los proyectos y en la ejecución de las obras.

Certificado de Utilizable: Constituye el documento administrativo mediante el cual se certifica que la inversión, excepto las de viviendas, amparada en una Licencia de Obra ha sido terminada; cuenta con todas las facilidades exigidas en la documentación técnica y cumple por tanto con todos los requisitos para su inscripción en los registros correspondientes.

Ciudad: Asentamiento humano urbano donde residen de forma permanente 20 000 habitantes o más.

Ciudadela: Casa originalmente unifamiliar que, mediante un proceso de subdivisión especulativa, es transformada y ocupada por múltiples familias que comparten algunas de sus áreas y servicios comunes.

Coefficiente de ocupación: Es el coeficiente resultante de dividir la proyección del área edificada en planta entre el área total.

Coefficiente de utilización: Es el coeficiente resultante de dividir la sumatoria de cada una de las plantas construidas entre la superficie total.



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

Cuadra: Espacio urbano o frente de calle comprendido en cada manzana entre los respectivos bordes de otros dos frentes sucesivos de calle.

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

Cuartería: Inmueble de tipo doméstico multifamiliar, formado por una serie de habitaciones dispuestas, por lo general, perimetralmente alrededor de un patio común, y donde los servicios sanitarios, lavaderos y áreas de cocina eran compartidos en su concepción original.

Cuarto o habitación: En una vivienda unifamiliar o en un apartamento, el local originalmente destinado a dormitorio. En ciudadelas y cuarterías, el local utilizado como vivienda.

Cuerpos salientes: Son los elementos o partes de las edificaciones que sobresalen del plano o línea de fachada del edificio y se proyectan sobre la vía pública, tales como balcones, marquesinas, aleros, cornisas y otros.

Diseño ambiental en función de la prevención del delito: Aplicación del comportamiento y la ciencia social al diseño morfológico en razón de minimizar la percepción del delito, cuyos mayores aportes son:

- a) Ventanas mirando hacia la calle, controladores espontáneos de la misma.
- b) Incrementar la transparencia hacia el espacio público desde el privado, que está delimitado por muros, verjas y separaciones de verde.
- c) Adecuada iluminación.
- d) Proveer una visión directa y clara hacia los sectores peatonales.

Edificaciones auxiliares: Aquellos edificios que tienen un papel auxiliar del principal: garajes, cuartos de desahogo.

Edificaciones sustentables: Se logran a partir de la introducción de:

- **Elementos arquitectónicos:** tales como voladizos, aleros, salientes, persianas, pérgolas, galerías y portales, entre otros, para disminuir la carga solar sobre los espacios habitables.
- **Ventilación cruzada:** donde las edificaciones nuevas proveerán en cada espacio habitable de una o más ventanas operables con una superficie mínima de un metro y medio cuadrado por habitación, para permitir ventilación cruzada y disminuir la dependencia de sistemas de ventilación artificial.
- **Energías alternativas:** proporcionando e incentivando métodos alternativos para generar energía se minimiza la carga sobre la infraestructura existente y la dependencia e importación de materias primas. Para esto se deberá requerir que las nuevas edificaciones autofinanciadas y rentables en la zona de intervención de intensidad alta sean sustentables; obteniendo energía propia con métodos sensibles al medio ambiente como la energía solar o fotovoltaica, con generadores para el consumo propio. La plusvalía de energía generada será asignada a usos representativos, recreativos, sociales y/o a la infraestructura cercana, por los organismos correspondientes y éstos determinarán las compensaciones apropiadas por concepto de ahorro

para así recuperar la inversión inicial asociada con la incorporación adicional de tecnología avanzada.

- **Diseño de microclimas:** Se proporcionará con elementos naturales y arquitectónicos para aprovechar las brisas frescas en la disminución de la incidencia solar y las temperaturas en los espacios de patio y jardín. La importancia de las brisas predominantes, las cuales influyeron sobre la orientación de la trama original, será tomada en consideración buscando facilitar su entrada a los espacios habitables.
- **Terrazas y azoteas jardín:** Son utilizadas en áreas de mayor densidad donde no existan jardines traseros. Deben tomarse precauciones para no violar los derechos de vecinos colindantes y ser debidamente tenidos en cuenta en el diseño estructural del edificio.
- **Huertos y agricultura y urbana.**

Edificio alto: Se considera edificio alto al que posee más de cinco plantas, con más de 15,00 metros de altura.

Edificio bajo: Se considera edificio bajo al que posee hasta cinco plantas, equivalentes a 15,00 metros de altura.

Equidad social: Cuando el medio ambiente construido satisface las necesidades básicas de la población y refleja la diversidad compositiva de la sociedad dentro del marco de igualdad de la misma. Equipamiento de ciudad o metropolitano: Instalaciones de servicios de frecuencia de uso esporádica que satisfacen las necesidades de la población de toda la ciudad e incluso de la población flotante y del turismo.

Equipamiento de nivel distrital o municipal: Instalaciones de servicios generales con frecuencia de uso periódico. Incluye reparadoras de calzado, equipos electrodomésticos y otros; barberías y peluquerías; servicios de salud; talleres de costura; oficinas de correos; agencias bancarias; e instalaciones gastronómicas.

Equipamiento primario: Instalaciones de servicio generalmente vinculadas a sectores residenciales o barrios por la frecuencia diaria de su utilización. Incluye las unidades de comercio minorista, instalaciones escolares y áreas libres para el uso recreativo o deportivo.

Escalas de intervención: Diferenciación del nivel de acción constructiva o urbanística aplicable respectivamente a las edificaciones y al contexto urbano, según se trate.

Espacio abierto: Espacio urbano al aire libre y exento de edificaciones, que puede tener una o varias funciones, ser de uso público o privado y que está destinado fundamentalmente al peatón.

Espacio público: Son los espacios libres constituidos por plazas, plazuelas y otros, que se producen como resultado del ensanche de las vías de circulación, parques, isletas con vegetación y/o mobiliario, paseos y también las calles y demás vías de circulación; así como las correspondientes áreas tributarias de las instalaciones públicas y de servicios públicos.

Espacio semipúblico: Es el espacio privado definido y separado del espacio público por el límite de propiedad de manera interrelacionada, tal como sucede en las franjas de jardín y portal. Tiene carácter de uso restringido por parte de quien ostente su titularidad o usufructo.

Especiales: Funciones cuyo dominio público queda supeditado a la decisión de las autoridades competentes en cada caso.

Fachada mínima: Dimensionamiento mínimo que han de tener las parcelas para que sean edificables.

Facilidades temporales: Edificaciones, instalaciones, talleres y otras construcciones auxiliares, que sirven solamente al propósito de la construcción, ejecución y puesta en explotación de la inversión, y que serán desactivadas al finalizar la misma.

Fondo edificable: Profundidad de la edificación desde la línea de fachada.

Frente de calle: Zócalo urbano integrado linealmente por los elementos tipológicos que conforman la ocupación y alineación de los límites de propiedad y de las líneas de fachadas o de construcción en cada cuadra de las manzanas. Según su calificación, se pueden caracterizar por su valor urbano requerido patrimonialmente.

Grado de protección: Categoría establecida por la Ley de Monumentos para especialmente proteger y preservar las edificaciones según sus valores patrimoniales intrínsecos en I, II y III grados.

Hito: Mojón o montículo piramidal de base cuadrada o rectangular para la señalización e identificación individual de las vías, dos a dos, colocado diagonalmente en las esquinas de las calles. En urbanismo se usa también este término para designar aquellas edificaciones o elementos naturales que se destacan como acentos en las ciudades o en partes de éstas.

Intensidad de intervención urbana: Grado de actuación aplicable a la calificación o destino de uso de suelo y de las acciones constructivas, según el carácter y el tipo de las intervenciones en el contexto urbano.

Intercambio: Lugar de la vía donde se encuentran dos o más vías a distintos niveles con los ramales de enlace necesarios para comunicarlas entre sí.

Jardín: Espacio situado entre la primera línea de fachada y la línea de propiedad que forma parte del área libre de la parcela.

Licencia de Obra: Constituye el documento técnico administrativo que autoriza cualquier actuación urbanística y/o arquitectónica y asegura que el proyecto contempla las regulaciones establecidas en el certificado de microlocalización.

Línea de fachada: Es el tramo de alineación perteneciente a cada parcela.

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.

Local auxiliar (en viviendas): Locales destinados a servicios o circulación interior, tales como cocina, servicio sanitario, clóset o alacena, pasillos cubiertos, portal, terraza, patios de servicio cubiertos y balcón.

Local habitable (principal): Se destina a las funciones principales de la vivienda, básicamente a estar, comer y dormir, así como los locales de uso prolongado como cuartos de estudio, juego o trabajo. Serán cubiertos y cerrados y tendrán ventilación e iluminación naturales. Cuando la ventilación e iluminación naturales se obtenga a través de un patio interior sus dimensiones deberán



permitir la colocación de los vanos de ventilación e iluminación naturales, de forma que se garantice la función y no se ejerzan vistas rectas sobre las viviendas colindantes.

Logias: Espacio no habitable que se desarrolla siempre a partir del primer nivel de una edificación, abierto su frente a la calle y que podrá ocupar en sus dimensiones un ancho y profundidad idéntico al área de portal público, o profundizar en dimensión a dos crujías cuando ocupe menos del 50% de la fachada.

Luces: Se denominan a los rompimientos menores en paredes, que sirvan más bien para iluminar que para mirar al exterior. **Manzana:** Célula o elemento esencial de la estructura urbana o la cuadrícula urbana, conformada por polígonos cerrados definidos por calles y vías o elementos naturales cuando son manzanas abiertas. Pueden estar a su vez constituidas por espacios menores llamados lotes o parcelas.

Medianería: Son las paredes comunes a dos edificaciones, que a su vez las separan. Pueden ser también paredes contiguas o inmediatas. Cuando por diferencias de alturas definitivas entre los edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, estas deberán ser tratadas como fachadas.

Medioambiente: Conjunto de circunstancias ecológicas, culturales y antrópicas en que se desenvuelve la ciudadanía en el contexto urbano.

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

Mobiliario urbano: Es el conjunto de elementos utilitarios situados en los espacios públicos y en la vía pública, tales como: luminarias, farolas, bancos, apeaderos, jardineras, cestos, señalizaciones, etc.

Monumentos: Todo centro histórico urbano y toda construcción, sitio u objeto que por su carácter excepcional merezca ser conservado por su significación cultural, histórica o social para el país y que como tal, sea declarado por la Comisión Nacional de Monumentos, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Monumentos Nacionales y Locales.

Morfología (tipología) urbanística: Es el conjunto de formas, valores y características arquitectónicas y principalmente urbanísticas que tipifican a una zona o sector residencial determinado (por ejemplo volumetría, forma de las parcelas, superficie descubierta, pasillos, cercados, salientes, alineaciones, presencia de portales públicos o privados, jardines, etc.)

Nueva edificación: Construcción de nueva planta de un edificio sobre un solar yermo o área libre.

Número máximo de plantas: Número máximo de plantas permitidas dentro de la altura máxima reguladora.

Organopónico: Canteros o instalaciones para el cultivo y producción agrícola en zonas urbanas.

Parcela mínima edificable: Es la superficie mínima que se puede autorizar para la edificación.

Parcela urbana: Porción pequeña de terreno, en este caso urbano. Por lo general son los espacios que integran la manzana.

Paredes contiguas: Una de las formas que adquieren las paredes medianeras. Pueden estar unidas o con una separación determinada que incluya el "derecho de arrimo", que es una pared de carga para soportar estructuras de la edificación adyacente.

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

Pasaje: Volumen o espacio abierto que corta transversalmente la edificación, ocupando parte de la planta baja de la misma y de destina al paso y acceso público.

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

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

Parada de bolsillo: Término alegórico relativo a los espacios públicos y paralelos a la faja de circulación de la vía, destinados a facilitar la parada de los vehículos del transporte público y junto a los cuales se establecen los apeaderos de pasajeros.

Parcela: Porción de superficie horizontal de un terreno, deslindada en una unidad poligonal cerrada.

Parcela compacta: Aquella porción de terreno urbano, en la cual en su construcción se respeta una superficie descubierta mínima del 15% de su área total. Esta superficie descubierta podrá obtenerse en este caso a partir de patios, patinejos, y/o pasillos laterales y de fondo.

Parcela semicompacta: Aquella porción de terreno urbano, en la cual en su construcción se respeta una superficie descubierta mínima del 33% del su área total. Esta superficie descubierta podrá obtenerse, en este caso a partir de jardines, patios, patinejos y pasillos laterales y de fondo.

Paredes contiguas: Es la que toca el límite del terreno vecino o que deja cierto espacio hasta cierto límite. Es una de las formas que adquieren las medianerías o las paredes medianeras. Las paredes contiguas o inmediatas pertenecen a cada edificación y pueden ser de contacto, cuando están unidas, o tener separación determinada o solamente existía una, incluida la pared contigua también denominada “derecho de arrimo”.

Parqueos: Espacio descubierto ubicado ya sea en parcelas libres, a borde de contén a todo lo largo de una cuadra o calle o en una sección de ésta determinada para este fin, y que es usado para el estacionamiento público de vehículos.

Parterre: Área verde comprendida entre el borde de la calzada de la vía y la acera (parterre exterior) o entre dos franjas de acera o pavimentos adyacentes a la vía y también entre la acera y el límite de propiedad (parterre interior o contra parterre).

Pasaje: Pasillo público peatonal que da acceso a locales comerciales en planta baja, pudiendo cruzar totalmente o no la manzana, y/o a los patios interiores de las edificaciones según sea el caso. Pasillos laterales y de fondo: Espacios sanitarios, de protección y circulación, entre el límite, lindero o cercado de la parcela de terreno y los bordes o paredes de la edificación interior excepto el frente, que forman parte de la superficie descubierta.

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

Planificación Física: Actividad estatal que a partir de los conceptos y métodos del ordenamiento territorial y el urbanismo y de las políticas económicas, sociales, culturales y medioambientales de la sociedad, regula y controla las transformaciones estructurales del territorio a los diferentes niveles del planeamiento físico, dando la localización de las actividades productivas y no productivas.

Planta baja: La primera planta por encima de la planta sótano. Aquella situada hasta 0.60m por encima o por debajo de la rasante de la vía.

Planta sótano: Aquella situada debajo de la planta baja.

Portal (libre de uso o tránsito) público: Zaguán, pórtico o espacio conformado por columnas y paredes, paralelo a las calles o vías y que permite un libre movimiento de peatones, les ofrece protección del tránsito de vehículos y guarecerse de las condiciones meteorológicas tropicales como la insolación y la lluvia, así como también permite el libre acceso y uso en edificaciones públicas y de servicios.

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

Profundidad edificable: Es la profundidad de la edificación desde la línea de fachada anterior hasta la línea de fachada posterior.

Puntal: Altura existente o espacio que media entre los niveles de piso terminado correspondientes a dos plantas consecutivas. Se diferencia del puntal libre, en que en éste se descuenta el espesor de techo de la planta inferior o piso de la superior.

Rasante: Es la línea que determina la inclinación respecto a un plano horizontal, de un terreno o una vía. Se aplica a las calles, las plazas, los terrenos, etc.

Responsabilidad ambiental: Es aquella que deben tener los ciudadanos para que el medio ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, mas allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación territorial, preservando la integridad y el carácter de los componentes de la ciudad para el mayor beneficio de la población.

Restricciones urbanísticas: Son las limitaciones que se establecen desde el punto de vista urbano al uso de suelo a las inversiones estatales y particulares.

Retranqueo de la edificación: Distancia a que debe situarse la línea de fachada de la edificación, respecto a las alineaciones oficiales, o al respectivo lindero de parcela o medianeras, medida perpendicularmente a los mismos.

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

Separaciones: Distancias que las edificaciones han de mantener con los límites de la parcela.

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

Servidumbre de vistas y luces: Son los gravámenes o limitaciones impuestas por uno inmuebles a otros, por razones de evitar vistas rectas, de costado u oblicuas.

Seto de arbustivas: Sembrado lineal de tal especie de área verde, perimetral y contiguo al límite de propiedad, cuya altura no exceda de 1,20 metros.

Sistema de áreas verdes: Conjunto de espacios, que se articulan e interactúan entre sí y con el resto del territorio urbano, en los cuales la vegetación constituye el elemento significativo de su composición, en sus diferentes tipos y especies: árboles, arbustos y césped; constituyendo un aspecto básico de los espacios abiertos en las ciudades.”

Solar yermo urbano: Toda porción de terreno donde no existe edificación o existiendo sea de poca significación, trazada como tal en un asentamiento poblacional. No se considerará solar yermo el terreno anexo a otro edificio que integre una unidad física inmobiliaria y como tal se encuentre inscripto en el registro de propiedad.

Sótanos y semisótanos: Son las plantas que en su totalidad o en más de un 50% de su superficie construida tiene su nivel de techo por debajo de la planta caja de la edificación y por encima de la rasante de la acera entre 0.50 y 1.30 m.

Superficie descubierta: Área de la parcela urbana que no es edificada y que ocupa un mínimo del 15% o del 33% del terreno o parcela de que se trate, dependiendo esto de las condicionales específicas del área en cuestión. Esta superficie se obtiene físicamente a partir de patios, patinejos, patios interiores, jardines, pasillos laterales y de fondo según sea el caso.

Supresión de barreras arquitectónicas: Todas las edificaciones cuya cota de rasante exceda los 0.20 m la rasante de la acera, deberá disponer de rampas además de escalones.

Terrazas: Son espacios cubiertos o descubiertos, generalmente de nivel superior al del terreno, limitados por muros o balaustradas, que forman parte de una edificación. Tipología arquitectónica: Es el resultado de la agrupación de las edificaciones en “tipos” a partir de la detección en ellas de determinados rasgos homogéneos o constantes, que las hacen integrar un conjunto claramente identificable.

Tipología constructiva: Es la clasificación de las edificaciones, teniendo en cuenta los materiales empleados en las paredes, pisos y techos.

Tipología habitacional: Es la clasificación de las edificaciones, teniendo en cuenta sus características espaciales generales; entre las más manejadas se encuentran las casas apartamentos, cuarterías, etc.

Tipología urbana: Estudios de tipos o modelos urbanos en virtud de su trama, características físicas, ambientales, históricas y socioeconómicas.

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

Tratamiento de residuales: Son las técnicas, dispositivos y procedimientos que se aplican a los desechos y residuos sólidos, líquidos y gaseosos provenientes de la producción industrial, agropecuaria y otros, entre ellos los de origen doméstico, y que se realizan de forma previa a la disposición final de éstos, a fin de proteger el medio ambiente contra la contaminación. El tratamiento puede consistir en dispositivos mecánicos, físicos, químicos y biológicos.

Urbanismo: Actividad que se ocupa del estudio, planificación, regulación, gestión y control de los territorios urbanos y de los procesos de urbanización con vista a la ordenación del uso del suelo, de

las ciudades y pueblos, la optimización de su funcionalidad presente y futura, así como la preservación de los valores naturales, antrópicos y la mejora de la imagen y morfología.

Urbanización: Proceso a través del cual se organiza el espacio físico y se crea la infraestructura técnica requerida por el desarrollo de las edificaciones (vial, hidráulica, energética, de comunicaciones u otros).

Uso de suelo: Calificación funcional urbanístico y empleo inmobiliario del terreno urbanizado, urbanizable y no urbanizable. Aprobación oficial para utilizarlo a tal fin.

Uso privado: Usos realizados de forma restringida por parte de la población y se desarrollan en locales de propiedad y uso privado.

Uso provisional: Espacio de tiempo pasajero y condicionado dentro de un intervalo de espera que define la duración.

Uso público: Usos colectivos de la mayoría de la población en correspondencia con los usos destinados a equipamientos y servicios.

Uso temporal: Espacio de tiempo limitado o fijado, independientemente de su duración.

Uso transitorio: Espacio de tiempo circunstancialmente breve o momentáneo, o sea de poca duración.

Valor arquitectónico-urbanístico: Se refiere a los componentes o partes de las edificaciones y del contexto urbano, su espacialidad interna y externa, y a los rasgos que los definen dentro de cierta tendencia estética y expresiva según su memoria, debidamente cualificadas en tal sentido.

Valor artístico: Se refiere a reconocidos elementos plásticos de elementos decorativos o de mobiliario aplicado.

Valor histórico: Se asocia a la presencia de personalidades, o a la ocurrencia de hechos o acciones de relevancia para la historia de la ciudad o del país.

Vano: Hueco o abertura en paredes constituido por puertas y ventanas o simplemente calado.

Vía pública: La componen tanto el sistema de calles y avenidas como las aceras, las áreas ocupadas por plazas, plazuelas, isletas con vegetación y/o mobiliario, paseos, separadores y espacios libres en general, al exterior de los límites de propiedad individual.

Vistas: Es toda especie de rompimiento o apertura que permita mirar directamente, con mas o menos facilidad, fuera del edificio en que se practique el uno o la otra.

Vistas oblicuas: Cuando la apertura esté practicada en una pared que forme ángulo con la línea divisoria de dos predios colindantes, a menos de 0,60 metros.

Vistas rectas: Cuando la apertura esté practicada en una pared paralela a la línea divisoria de dos predios colindantes, a menor distancia que la establecida de 2,00 metros.

Vivienda: Se entenderá por vivienda toda edificación, local o recinto estructuralmente separado e independiente, construido o adaptado, en todo o en parte, para fines de alojamiento permanente de personas y que cuente con los servicios básicos y auxiliares requeridos para tal función.

Vivienda adecuada: Aquella vivienda que cumple con los requisitos mínimos establecidos respecto a superficie útil, número de locales, requisitos higiénico-sanitarios, características técnico-constructivas

y de seguridad e independencia. Para ser considerada como tal, la vivienda debe tener como mínimo 25,00 metros cuadrados, con una deducción de un 10 % menor cuando este tipo de vivienda sea el resultado de una rehabilitación.

Vivienda multifamiliar: Conjunto de viviendas con equipamiento completo, que comparten la planta o nivel de un edificio único, generalmente de tres o más niveles. A partir del espacio público, se presenta un acceso común con escaleras y elevadores que conecta con pasillos de comunicación repetidos en cada nivel, también de uso compartido.

Vivienda unifamiliar: Vivienda en inmueble diseñado para ser ocupado por una familia única, con equipamiento completo y acceso directo e independiente de la calle. Generalmente ocupa un nivel completo de la parcela, y en ocasiones alcanza dos o tres niveles con dos o tres viviendas o no. Se consideran también viviendas unifamiliares, aquéllas adosadas o pareadas -casas gemelas- que integran un inmueble único, siempre que cumplan la primera condición citada.

Vuelos de edificación: El ancho de los balcones no podrá en ningún caso exceder el ancho de la acera.

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

Zapata: Cimentación corrida que soporta cargas estructurales uniformemente distribuidas, o sirve de apoyo a elementos aislados y para delimitación o contención.

Zócalo: Franja horizontal del arranque de la edificación. Puede ser del mismo o de diferente material que el resto de la fachada. Urbanísticamente pudiera ser interpretado como el frente tipológico de calle que la caracteriza.

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

CAPÍTULO No. 8: BIBLIOGRAFÍA

1. **NC 53-119-1984:** “Áreas Verdes Urbanas”.
2. **NC-53-121-1984:** “Acueducto Especificaciones de Proyecto”.
3. **NC 93-01-85:** “Cementerios”.
4. **NC 93-12-1986:** Instalaciones hidro-sanitarias.
5. **NC 93-02-106-86.** “Atmósfera”.
6. **NC 93-02-214-86:** “Expulsión de sustancias nocivas”.
7. **NC 93-11-86:** “Fuentes de Abasto de Agua”.
8. **NC 93-06-101-87:** “Paisajes”.
9. **NC 93-01-210-87:** Vertimiento de combustibles, lubricantes y derivados residuales
10. **NC 93-06-201-89:** “Paisajes. Reglas generales”.
11. **NRCM 241-94:** Líneas aéreas, soterradas y enterradas de Comunicaciones. Requisitos para su instalación y protección.
12. **NC 23-1999:** Franjas Forestales de Protección a embalses y cursos fluviales.
13. **NC 26-2012:** “Ruidos en zonas habitables. Requisitos higiénicos sanitarios.”
14. **NC 27-1999:** “Vertimiento de aguas residuales a las aguas terrestres y al alcantarillado”
15. **NC 39-1999:** “Calidad del aire. Requisitos higiénicos sanitarios”
16. **NC 133-2002:** “Sobre residuales sólidos y urbanos”.
17. **NC 134-2002:** Tratamiento de los residuos sólidos urbanos.
18. **NC 135-2002:** Vertederos.
19. **NC 111: 2004:** “Calidad del aire en asentamientos humanos”.
20. **ISO 14-004-2004:** “Sistema de gestión ambiental”.
21. **NC 391-2-2004:** Accesibilidad de las personas al medio físico.
22. **NC 530-2007:** “Manejo de desechos Sólidos en instituciones de salud”.
23. **NC 53-162:** Acueducto
24. **NC 93-12:** Instalaciones Hidro-sanitarias.
25. **Decreto 272:** De las contravenciones en materia de Ordenamiento Territorial y Urbanismo.
26. **Decreto 55.** “Reglamento para la Ejecución de la “Ley de Los Monumentos Nacionales y Locales”.
27. **Decreto 36-78-72.** Franja de seguridad establecida para las líneas eléctricas de acuerdo a su voltaje de transmisión.
28. **Decreto Ley 212:** Gestión de la Zona Costera.
29. **Decreto Ley 300:** Entrega de tierras en usufructo para la producción agropecuaria.
30. **Ley No.1:** “De protección al Patrimonio Cultural”.
31. **Ley No 2:** “ Monumentos Nacionales y Locales”.
32. **Ley 109:** Código de Seguridad Vial.
33. **Resolución 280-97:** Vías Férreas.
34. **Resolución 520-95:** Ministerio de la Agricultura.
35. **Ley No.65,** “Ley General de la Vivienda”.
36. **Decreto-Ley No. 322:** Modificativo de la Ley No. 65, de 23 de Diciembre de 1988, “Ley General de la Vivienda”.
37. **Decreto-Ley No. 327:** Procedimiento para el Proceso Inversionista.
38. **Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano de Camajuaní.**
39. **Regulaciones urbanísticas para la ciudad de Camajuaní (2001).**
40. **Regulaciones Territoriales y Urbanísticas para el municipio de Camajuaní y su Sistema de Asentamientos (2011).**
41. **Regulaciones Urbanísticas de Ciudad de La Habana.**
42. **Instrucción No. 2 del 2002 del Instituto de Planificación Física.**

ANEXOS 9

ANEXO No. 1: TIPOLOGÍAS URBANÍSTICAS.

Dentro de la ciudad aparecen diferentes tipologías urbanísticas que es necesario clasificar y diferenciar, en aras de mantener la diversidad y autenticidad de su imagen.

- **Tipología Urbanística 1:** Grandes manzanas abiertas. Zonas urbanizadas conformando grandes manzanas, abiertas, con predominio de arquitectura civil pública e industrial, encontrándose en ocasiones la religiosa y militar. Las dimensiones y formas de las manzanas, así como las alineaciones y retranqueos de las edificaciones no responden a normativas establecidas y están rodeadas de amplios espacios abiertos. Aparecen aceras, por lo general con parterres, parqueos de uso público y áreas verdes rodeando las edificaciones. **Se asocia, fundamentalmente, a las zonas de grandes instalaciones, de producción, y espacios públicos y áreas verdes.**
- **Tipología Urbanística 2:** Manzanas abiertas. Zonas urbanizadas conformando manzanas, ya sean regulares (retícula en damero) o irregulares, abiertas, con predominio de arquitectura doméstica asociada en edificaciones multifamiliares, espaciadas entre sí conforme a normativas establecidas y rodeada de amplios espacios abiertos. Predominio de aceras con o sin parterre, áreas verdes y parqueos de uso público sin techar. **Se asocia, fundamentalmente, a zonas de edificios multifamiliares, construidos o no por la Revolución.**
- **Tipología Urbanística 3:** Manzanas cerradas. Zonas urbanizadas mediante parcelas ortogonales, de dimensiones y formas variables, regulares o irregulares, cerradas, ocupadas predominantemente por arquitectura doméstica colonial, coexistiendo con otros usos y algunas edificaciones de etapas posteriores, fundamentalmente de la primera mitad del siglo. Aparecen edificaciones esquineras con chaflanes, parques y plazas asimiladas en la retícula urbana, generalmente hay ausencia de jardín y parterre. Las aceras son de pequeñas dimensiones, 1.20m y menos. **Se asocia fundamentalmente a las zonas centrales de los asentamientos.**
- **Tipología Urbanística 4:** Manzanas semicerradas. Zonas urbanizadas mediante parcelas ortogonales, irregulares o no, de dimensiones variables, ocupadas por edificaciones domésticas coexistiendo con otros usos, principalmente los complementarios al hábitat. Las manzanas son semicerradas, pues aparecen los pasillos laterales y de fondo. Predomina en ellas el jardín privado, aceras con o sin parterre y calles con una continuidad definida. **Corresponde, por lo general, a repartos residenciales previamente proyectados e implementados.**
- **Tipología 5:** Urbanizaciones espontáneas. Pueden presentarse en tres variantes, **asociadas por lo general a las periferias urbanas y los barrios precarios:**
 - 1) Zonas parcialmente urbanizadas con un trazado vial incipiente factible de regularizar. Parcelas irregulares de dimensiones variables ocupadas por viviendas del siglo XX, de tipología arquitectónica V y VI.
 - 2) Zonas sin urbanizar o con urbanización parcial, trazado irregular. Parcelas irregulares de dimensiones variables, ocupadas por viviendas de tipología arquitectónica VI sin alineación.
 - 3) Agrupaciones lineales de viviendas a lo largo de las vías que conectan los asentamientos con los territorios generalmente de tipologías V y VI.



ANEXO No. 2 : TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS.

Las tipologías arquitectónicas tienen mucha relación con el uso al que se destina el inmueble, y siempre responderán al uso original del mismo. En este sentido se establecen las siguientes:

1. Doméstica:

- Edificaciones comunes o individuales.
- Edificaciones unifamiliares de esquina.
- Edificaciones pareadas o en tiras.
- Edificios Multifamiliares.
- Edificios Altos (en Torres o en Pantallas).

2. Civil-público.

3. Militar.

4. Religioso.

5. Industrial.



ANEXO No. 3 : TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS.

Las Tipologías Constructivas se establecen a partir de los materiales predominantes en la edificación:

• **Tipología constructiva I:**

- Paredes de hormigón armado, ladrillos de barro, bloques de hormigón, paneles prefabricados y mampostería.
- Techos de losas in situ de hormigón armado, elementos prefabricados ligeros (vigüeta y bovedilla, vigüeta y losa, vigüeta y losa abovedada), y losas prefabricadas de hormigón armado.

• **Tipología constructiva II:**

- Paredes de ladrillos y bloques de suelo cemento, canto, ladrillos de barro y bloques de hormigón.
- Techos de elementos de soportería vigüeta de hormigón armado o vigüetas de madera cubiertas de tejas de barro o tejas de microconcreto, bóvedas de ladrillos de barro o bloques de hormigón tejas y canalones de asbesto cemento.

• **Tipología constructiva III:**

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

• **Tipología constructiva IV:**

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

• **Tipología constructiva V:**

- Paredes de madera aserrada y tabla de palma.
- Techos de madera, guano, tejas de papel embreado, cartón asfáltico, lona, y materiales de desecho.



**ANEXO No. 4: RESOLUCIÓN DE DECLARATORIA DEL PARQUE VIDAL Y SU ENTORNO
COMO MONUMENTO LOCAL.**



REPUBLICA DE CUBA

MINISTERIO DE CULTURA

Resolución No. 199
Parque Leoncio Vidal Caro y su entorno. Camajuani

POR CUANTO: El parque Leoncio Vidal Caro, desde su inauguración el 25 de septiembre de 1908, ha constituido el escenario de los principales acontecimientos de la vida histórica social y cultural del municipio de Camajuani.

POR CUANTO: En este espacio están presente diferentes construcciones conmemorativas, entre ellas el homenaje al héroe nacional José Martí, a las madres, al triunfo de los pueblos sobre el fascismo y a los caídos por alcanzar el triunfo revolucionario de 1959.

POR CUANTO: En el entorno del Parque Leoncio Vidal Caro se aprecian los inmuebles de mayor representatividad y mejor conservados de la localidad, entre los que se destacan: el primer Ayuntamiento (actual Museo Municipal), el edificio de la Colonia Española (hoy Casa de la Cultura) y la actual sede del Poder Popular, entre otros.

POR CUANTO: En esta área se reúnen miles de personas de todo el país para participar de la Fiesta Popular: La Parranda, que es la manifestación cultural con más arraigo en este territorio, y uno de los espectáculos culturales más bellos de Cuba.

POR CUANTO: La Comisión Nacional de Monumentos, analizó y valoró los aspectos anteriormente expuestos

POR TANTO: En uso de las facultades que le están conferidas por el inciso 3 del artículo 4 de la Ley No. 2 de la Asamblea Nacional de Poder Popular, Ley de los Monumentos Nacionales y Locales de fecha 4 de agosto de 1977, la Comisión Nacional de Monumentos.

2



REPUBLICA DE CUBA

MINISTERIO DE CULTURA

RESUELVE

- PRIMERO:** Declarar Monumento Local el Parque Leoncio Vidal Caro y su entorno, espacio público delimitada por las calles General Naya, Maceo, Martí y Leoncio Vidal del municipio Camajuani, provincia Villa Clara.
- SEGUNDO:** Orientar a la Comisión Provincial de Monumentos de Villa Clara para que, de acuerdo a los lineamientos de la Comisión Nacional de Monumentos se realicen las coordinaciones pertinentes con el fin de que dicho espacio público sea inscrito en el Registro Nacional de Monumentos Nacionales y Locales para su debida protección.
- TERCERO:** Notificar la presente Resolución al Ministro, Viceministros, Presidente de la Asamblea Provincial del Poder Popular y a la Comisión Provincial de Monumentos y Dirección Provincial de Cultura de Villa Clara y a cuantos organismos más deban conocer la misma.

Dado en la Ciudad de La Habana, a los 20 días del mes de agosto del dos mil siete, "Año 49 de la Revolución."

Eusebio Leal Spengler
Presidente
Comisión Nacional de Monumentos

Nilson Acosta Reyes
Secretario Ejecutivo
Comisión Nacional de Monumentos

ANEXO No. 5: EDIFICACIONES Y SITIOS INSCRIPTOS EN EL REGISTRO DE BIENES CULTURALES.

• **Dentro de la Zona de Alto Valor (Declarado como Monumento Local):**

1. Museo Municipal "Hermanos Vidal Caro".
2. Casa de la Cultura Pedro Jiménez.
3. Restaurant "El Colonial" (Pavito).
4. Cine Teatro "Camajuani".
5. Asamblea Municipal del Poder Popular.
6. Parque Leoncio Vidal.
7. Dirección Municipal de Cultura, General Naya No.26
8. Biblioteca Municipal "Fidel Claro".
9. Centro de Salud y Belleza, Mixta Servicio.
10. Barbería "Los Fígaros", Mixta Servicio.
11. Atelier "La Moda", Mixta Servicio.
12. Unidad "La Marina" Comercio y Gastronomía.
13. Empresa de Seguros Nacionales, General Naya, Esquina a Martí.
14. Cafetería "Cinema", MINTUR, General Naya Esquina a Independencia.
15. Casa del Economista, Maceo No. 29.
16. Cafetería "El Gallo", Comercio.
17. Estudio 13 de la CMHW, General Naya No. 46 A
18. UMIV, Maceo No. 29.
19. Floristería perteneciente a Servicios Comunes, General Naya No. 34.
20. UEB Materias Primas.
21. Oficina de la ONAT.
22. Domicilio Maceo No. 17, e/ Martí y Camilo Cienfuegos, Propietario Antonio Méndez.
23. Domicilio General Naya No. 48, Propietario Miriam Brito Rodríguez.
24. Domicilio General Naya No. 49, Propietario José Santana López.
25. Domicilio General Naya No. 50, Propietario Ana María García Prado.
26. Domicilio General Naya No. 52, Propietario Juan Carlos Chávez Ruiz.
27. Domicilio Maceo No. 33, Propietario Sixto C. Cabrera Quintero.
28. Domicilio Maceo No. 31, Propietario José G. Ramírez Cal.
29. Domicilio General Naya No. 20, Propietario Rodrigo Alejandro Gaspar.
30. Domicilio General No. 14, e/ Independencia y Martí, Propietario Maribel Monteagudo.
31. Domicilio General Naya No. 2 e/ Independencia y Martí, Propietario Jorge G. Madrigal.
32. Domicilio Maceo No. 15, e/ Martí y Camilo C, Propietario Mario Domínguez Moreno.
33. Domicilio General Naya No. 8, Independencia y Martí, Propietario Gisela Cabrera.
34. Domicilio General Naya No. 6, e/ Independencia y Martí, Propietario Yuaica Jacomino.
35. Domicilio General Naya No. 6 A, e/ Independencia y Martí, Propietario Aldo Gómez.
36. Domicilio General Naya No. 12, e/ Independencia y Martí, Propietario África A. Fernández.
37. Domicilio General Naya No. 10, e/ Independencia y Martí, Propietario Manuel A. Rojas.
38. Domicilio General Naya No. 4, e/ Independencia y Martí, Propietario Virgilia M. Madrigal.
39. Domicilio Maceo No. 7, e/ Independencia y Martí, Propietario Antonia Gutiérrez.
40. Domicilio Maceo No. 5, e/ Independencia y Martí, Propietario Roberto Orellana.
41. Domicilio Maceo No. 11, e/ Independencia y Martí, Propietario Danny Martínez.
42. Domicilio Maceo No. 27, e/ Leoncio Vidal y Camilo Cienfuegos, Propietario Olga Rojas.
43. Domicilio Leoncio Vidal No. 97, e/ General Naya y Maceo, Propietario Ana M. Barreto.
44. Domicilio Leoncio Vidal No. 99, e/ General Naya y Maceo, Propietario Ruth I. Olivero.
45. Domicilio Leoncio Vidal No. 101, e/ General Naya y Maceo, Propietario Gladys Delgado.
46. Domicilio General Naya No. 46, e/ Camilo Cienfuegos y Leoncio Vidal, Propietario Cándida Díaz.

47. Domicilio General Naya No. 16, e/ Independencia y Martí, Propietario Werner del Rivero Alejandro.

48. Domicilio General Naya No. 22, e/ Martí y Camilo Cienfuegos, Propietario Sixto I. García.

• **Dentro del resto del Centro Histórico Urbano:**

49. Hotel Barcelona.

50. Centro de Asociación de Combatientes.

51. Tienda "Variedades Camajuani", (Cubalse).

52. Escuela Primaria "Conrado Benítez".

53. Logia Masónica "Unión y Trabajo".

54. Sectorial Municipal de Salud.

55. Iglesia Presbiteriana reformada.

56. Iglesia Católica San José.

57. Empresa Forestal Integral.

58. CITMA, Camilo Cienfuegos # 78.

59. Vivienda de las Reinosos, Calle Joaquín Paneca e/ Leoncio Vidal y Raúl Torres.

60. Vivienda de Pilar Pérez, Calle Joaquín Paneca e/ Leoncio Vidal y Raúl Torres.

61. Vivienda de las Gallegas, Calle Joaquín Paneca e/ Raúl Torres y San José.

62. Vivienda de Rojo, Calle Raúl Torres e/ General Naya y Santa Teresa.

63. Edificio de Comunales.

64. Joaquín Paneca e/ Independencia y Leoncio Vidal.

65. Viviendas e instalaciones de la calle Independencia e/ Andrés Cuevas y Prolongación de Maceo.

66. Vivienda de Pilar Pérez, Joaquín Paneca e/ Leoncio Vidal y Raúl Torres.

• **Fuera del Centro Histórico Urbano:**

67. Escuela Primaria "Lino Pérez", Camilo Cienfuegos e/ Andrés Cuevas y Hermanos Cárdenas.

68. Vivienda de Lázaro Pérez y Martha Alicia, Calle Marino Cabrera e/ Martí y Eliope Paz.

69. Escuela Primaria Joaquín Paneca, Calle Joaquín Paneca e/ Zayas y Armando Abreu.

70. Vivienda de Ada Prada Raúl Torres e/ Luz Caballero y Raúl Lara.

71. Vivienda de Villanueva, San José e/ General Naya y Joaquín Paneca.

72. Vivienda de Bárbaro el Neurólogo, Independencia e/ Lino Pérez y Benito Ramírez.

73. Vivienda de Fitillo, Leoncio Vidal e/ Maceo y Santa Teresa.

74. Vivienda de las Molineras Vidal e/ Maceo y Santa Teresa.

75. Vivienda de Cheo Bravo, Dagoberto Cubela e/ Eliope Paz e Independencia.

76. Iglesia "Los Pinos Nuevos", Marino Cabrera e/ San José y Agramonte.

77. Vivienda de Azuquita, Marino Cabrera e/ Valeriano López y Demetrio Brito.

78. Hermanos Cárdenas e/ Leoncio Vidal y Camilo Cienfuegos, la cuadra de Planificación de la Economía.

79. Notaria, Hermanos Cárdenas e/ Martí y Eliope Paz.

80. Vivienda de las Polanco y Sosa, Hermanos Cárdenas e/ Independencia y Valeriano López.

81. Hogar de Ancianos y Panadería, Hermanos Cárdenas e/ Independencia y Valeriano López.

82. ESBU José Martí, Andrés Cuevas e/ Valeriano López y Pedro Valdés.

83. Círculo Infantil y Preuniversitario, Raúl Lara e/ Leoncio Vidal y Prolongación de San José.

84. Vivienda de Pilar Pérez, Calle Joaquín Paneca e/ Leoncio Vidal y Raúl Torres.

85. Domicilio Independencia No.181, Propietario Heriberto Álvarez Trujillo.

86. Domicilio Independencia No.183, Propietario Inti Pérez Rodríguez.

ANEXO No. 6 : DECRETO No. 272 DEL COMITÉ EJECUTIVO DEL CONSEJO DE

POR CUANTO: El Acuerdo No. 3808, de fecha 20 de noviembre del 2000, del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros de conformidad con las disposiciones finales Sexta y Séptima del Decreto-Ley No. 147, de la Reorganización de los Organismos de la Administración Central del Estado de 21 de abril de 1994, dispuso que el Instituto de Planificación Física es la entidad estatal adscrita al Ministerio de Economía y Planificación que dirige, elabora y controla el Ordenamiento Territorial y el Urbanismo y los aspectos del diseño y la arquitectura relacionados con este último, en cumplimiento de la política del Estado y del Gobierno.

POR CUANTO: El Decreto-Ley No. 211, de 19 de julio del 2000 del Consejo de Estado, modificativo de la Ley No. 65, de 23 de diciembre de 1988, estableció que las construcciones, remodelaciones y ampliaciones de viviendas individuales o en edificios múltiples, por esfuerzo propio de sus propietarios deben ser autorizadas mediante Licencia o Autorización de Construcción expedida por la Dirección Municipal de la Vivienda y también dispone que las Direcciones Municipales de Planificación Física están facultadas para autorizar las solicitudes de uso del suelo y establecer las regulaciones urbanísticas correspondientes, con el objetivo de velar por el correcto aprovechamiento de los terrenos y que se cumplan los Planes de Ordenamiento Territorial y Urbano.

POR CUANTO: La evidente, sostenida y creciente recuperación de la economía nacional, que ha determinado el auge de las construcciones por el fomento de la industria turística y el desarrollo de las actividades inmobiliarias, construcciones que unidas a las obras nuevas de remodelación o ampliación de viviendas individuales o en edificios múltiples llevadas a cabo por esfuerzo propio de sus titulares, impone la necesidad de un mayor control y exigencias del cumplimiento de las vigentes regulaciones dictadas para el debido uso y destino del suelo urbano, así como de la observancia de las normas urbanísticas correspondientes, al fin único, por su importancia, de salvaguardar la identidad cultural y la imagen urbana de nuestras ciudades.

POR CUANTO: Resulta conveniente actualizar y consolidar en un solo texto legal, dotado de la suficiente jerarquía de obligar, las dispersas disposiciones que establecen las conductas que tipifican contravenciones de los regímenes organizados para el debido uso y destino del suelo urbano, o que señalan las correspondientes obligaciones y prohibiciones en materia de Ordenamiento Territorial y el Urbanismo, texto legal que por demás ha de extender a las personas jurídicas la exigencia de responsabilidad, cuando incurran en la comisión de hechos no constitutivos de delitos, infractores de esta materia, así como fijar para cada violación las multas y demás medidas a imponer por las autoridades que resulten facultadas respectivamente para su aplicación y además resolver en su caso los recursos que procedan.

POR TANTO: El Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros, en uso de las facultades que le están conferidas, decreta lo siguiente:



DE LAS CONTRAVENCIONES EN MATERIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANISMO.

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES:

ARTÍCULO 1.- El objetivo del presente Decreto es el de establecer las conductas y las medidas aplicables en materia de Ordenamiento Territorial y el Urbanismo, con los aspectos del ornato, la higiene comunal y los monumentos relacionados con esta disciplina.

ARTÍCULO 2.- El régimen de medidas administrativas en materia de Ordenamiento Territorial y de Urbanismo, que por el presente Decreto se dispone, incluye a las personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras, que incurran en las contravenciones que por esta norma se establecen .

ARTÍCULO 3.- La responsabilidad administrativa, civil o penal derivada de los actos de este tipo es exigible independientemente de las medidas aplicables de acuerdo con este Decreto.

CAPÍTULO II: CONTRAVENCIONES Y MEDIDAS APLICABLES.

De la Multa y Otras Medidas:

ARTÍCULO 4.1.- Las conductas relacionadas en el presente Capítulo se consideran contravenciones, y podrán ser objetos de las multas que en cada caso se señalan, en las que el importe primero es aplicable a las personas naturales y el segundo a las personas jurídicas. En los casos necesarios será especificada la persona de que se trate.

2. Sin perjuicio de lo anterior, podrán ser aplicables, de conjunto o con independencia a la multa, las medidas siguientes:

- a) obligación de hacer lo que impida la continuación de la conducta infractora;
- b) decomiso de los medios y recursos utilizados;
- c) retirar el Certificado de Microlocalización, Área de Estudio, Licencia de Construcción o de Obra, Habitable o Autorización de Construcción o de Obra;
- d) resarcir los daños ocasionados;
- e) pérdida de lo construido; y
- f) demolición.

CAPÍTULO III: DE LAS INFRACCIONES CONTRA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL URBANISMO.

SECCIÓN I: Sobre la violación de las Regulaciones Urbanísticas y Arquitectónicas.

ARTÍCULO 5.- Se consideran contravenciones de las regulaciones urbanísticas y arquitectónicas, y se impondrán las medidas que en cada caso se establecen:

- a) A las personas jurídicas que amparadas en una Microlocalización, Área de Estudio determinada o Uso de Suelo violen las regulaciones urbanísticas contenidas en las mismas, 2 500 pesos, y ordenar la paralización de la obra hasta tanto no se ajuste a lo autorizado o en el caso que proceda, la demolición de lo construido no aprobado;



- b) Al que se encuentre construyendo o haya construido amparado en una Licencia de Construcción o de Obra violando las regulaciones urbanísticas y arquitectónicas contenidas en la misma 1 000 pesos y 2 500 pesos, ordenar la paralización de la obra hasta tanto no se ajuste a lo autorizado o en su caso, decomiso o demolición de lo construido;
- c) Al que se encuentre construyendo o haya construido amparado en una Autorización de Construcción o de Obra violando las regulaciones urbanísticas y arquitectónicas contenidas en la misma, 500 pesos y 1 300 pesos, ordenar la paralización de la obra hasta tanto no se ajuste a lo autorizado o en el caso que proceda, la demolición de lo construido no aprobado.

SECCIÓN II: De la Microlocalización de Inversiones.

ARTÍCULO 6.- Se consideran contravenciones y se impondrán las multas y medidas que para cada caso se establecen, a las personas jurídicas que no teniendo Certificado de Microlocalización, Área de Estudio o la Aprobación de Uso de Suelo:

- 1. Sin título de propiedad del terreno o azotea u otra forma de titularidad reconocida por el Estado:
 - a) termine cualquier tipo de construcción, 10 000 pesos y, en su caso, el decomiso o pérdida de lo construido; y
 - b) inicie cualquier tipo de construcción, 8 000 pesos y, en su caso, demoler lo construido.
- 2. Con título de propiedad del terreno o azotea u otras formas de titularidad reconocida por el Estado:
 - a) termine cualquier tipo de construcción, 5 000 pesos y, en su caso, el decomiso o pérdida de lo construido; y
 - b) inicie cualquier tipo de construcción, 4 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido.

ARTÍCULO 7.- La persona jurídica que teniendo un Certificado de Microlocalización o en su caso de Área de Estudio o aprobación de Uso de Suelo vencido, inicie o se encuentre construyendo cualquier obra, se le impone una multa de 1 000 pesos y la paralización de la obra hasta tanto no se obtenga la prórroga correspondiente.

SECCIÓN III: De la Licencia de Construcción o de Obra.

ARTÍCULO 8.- Se consideran contravenciones y se impondrán las multas y medidas que para cada caso se establecen al que sin tener Licencia de Construcción o de Obra:

- 1. Sin título de propiedad del terreno o azotea u otra forma de titularidad reconocida por el Estado:
 - a) termine una o más viviendas, 1 000 pesos y 10 000 pesos y, en su caso, el decomiso o pérdida de lo construido;
 - b) termine la ampliación de una o más viviendas, 800 pesos y 8 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo ampliado;
 - c) inicie la construcción de una o más viviendas, 500 pesos y 5 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido;
 - d) termine una o más obras no destinadas a viviendas, 900 pesos y 9 000 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido;
 - e) termine la ampliación de una o más obras no destinadas a viviendas, 700 pesos y 7 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo ampliado; y

- f) inicie una o más obras no destinadas a viviendas, 300 pesos y 3 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido.
2. Con título de propiedad del inmueble, terreno o azotea según corresponda u otra forma de titularidad reconocida por el Estado:
- a) termine una o más viviendas, 800 pesos y 8 000 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido;
- b) termine la ampliación, reconstrucción o remodelación de una o más viviendas, 600 pesos y 6 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo ampliado;
- c) inicie la construcción, reconstrucción, ampliación o remodelación de una o más viviendas, 200 pesos y 2 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido;
- d) termine una o más obras no destinadas a viviendas, 600 pesos y 6 000 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido;
- e) termine la ampliación, reconstrucción o remodelación de una o más obras no destinadas a viviendas, 400 pesos y 4 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo ampliado; y
- f) inicie la construcción, reconstrucción, ampliación o remodelación de una o más obras no destinadas a viviendas, 100 pesos y 1 000 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido.

ARTÍCULO 9.- Al que haya iniciado cualquier construcción y tenga vencida la Licencia de Construcción o de Obra, se le impone una multa de 80 pesos y 800 pesos, y se paraliza ésta hasta tanto no se obtenga la prórroga correspondiente.

ARTÍCULO 10.- Al que habite o utilice la obra en construcción o concluida, sin que la autoridad competente en su caso haya certificado el Habitable o Utilizable, se le impone 250 pesos y 2 500 pesos, y:

- a) si la construcción reuniera los requisitos para habitarla o usarla, tendrá la obligación de obtener tal certificado en el plazo establecido; y
- b) de no tener los requisitos de habitabilidad o utilidad requerida, las personas que la ocuparon tendrán que abandonarla y si es un local destinado a otros fines tendrán que retirar lo que allí se haya depositado.

SECCIÓN IV: De la Autorización de Construcción o de Obra.

ARTÍCULO 11.- Se consideran contravenciones y se impondrán las multas y las medidas que para cada caso se establecen al que sin la Autorización de Construcción o de Obra:

- a) coloque en áreas públicas, casetas, kioscos, tarimas u otros elementos similares, 500 pesos y 2 500 pesos, y la obligación de retirar o, en su caso, demoler lo construido;
- b) realice cambio de uso de un terreno o edificación que no requiera acción constructiva u ocupación temporal de espacios públicos, 500 pesos y 2 500 pesos y, en su caso, restituirlo a su estado original;
- c) ejecute construcciones que incidan en la estética urbanística y arquitectónica del entorno y colindantes, tales como cercas, rejas exteriores, cambios de ventanas o puertas, tanques de agua, casetas de facilidades temporales, parqueos interiores o exteriores a la edificación,



modificación de fachada u otros de usos similares a las anteriores, 500 pesos y 2 500 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido y la restitución a su estado original;

- d) ejecute o retire apuntalamientos, realice demoliciones totales o parciales en obras constructivas con grado de protección por su valor patrimonial, 500 pesos y 2 500 pesos y, en su caso, restituirlo a su estado original;
- e) pinte, repare o modifique la parte exterior de una edificación que se encuentre ubicada en una avenida o zona declarada como monumento nacional, u otra que, aunque no lo sea, tenga igual tratamiento, 400 pesos y 2 000 pesos, y en otras vías cuando se trate de edificios multifamiliares, 200 pesos y 1 000 pesos, y restituirlo a su estado original o modificarlo según se determine;
- f) modifique cualquier componente de la vía pública o realice trabajos de reparación, ampliación y construcción de ésta o para las redes técnicas soterradas en la misma, se le impone una multa de 400 pesos y 2 000 pesos y, en su caso, restituirla a su estado original según como lo disponga la autoridad correspondiente;
- g) ejecute o retire apuntalamientos, realice demoliciones totales o parciales en construcciones sin haberlo dispuesto la autoridad competente, 250 pesos y 1 500 pesos y, en su caso, la restitución a su estado original; y
- h) coloque en la parte exterior de inmuebles o en los espacios públicos anuncios, carteles, vallas, señalizaciones y elementos de ambientación y ornamentación temporales o permanentes, 200 pesos y 1 000 pesos, o estando autorizado los mantenga en mal estado, 50 pesos y 250 pesos, y retirarlos en el plazo que se disponga. No se aplicará lo aquí regulado en los casos de fechas nacionales dispuestas por nuestra legislación y las conmemorativas de las Organizaciones Políticas y de Masas.

ARTÍCULO 12.- Al que haya iniciado cualquier construcción y tenga vencida la Autorización de Construcción o de Obra, se le impone una multa de 50 pesos y 500 pesos, y se paraliza la obra hasta tanto no se obtenga la prórroga correspondiente.

CAPÍTULO IV: DE LAS VIOLACIONES COMUNES AL CAPÍTULO ANTERIOR.

ARTÍCULO 13.- También se consideran contravenciones respecto a las construcciones y se impondrán las multas y medidas que para cada caso se establecen al que:

- a) como propietario, inversionista o responsabilizado no garantice el cumplimiento de la ejecución de la obra conforme a los proyectos autorizados, 500 pesos y 1 000 pesos, y paralizar la obra hasta tanto no se ajuste a lo establecido en el proyecto;
- b) como proyectista o autoridad facultada responsabilizada no ejerza el control de autor, 250 pesos y 500 pesos, y paralizar la obra hasta tanto no se cumpla lo dispuesto por la autoridad competente;
- c) se le haya ordenado demoler lo ejecutado, y no lo cumpla en el plazo indicado por la autoridad competente, se le duplicará la multa impuesta con anterioridad y se fijará un nuevo plazo para la demolición. De no cumplimentarse esta obligación, se ordenará la demolición por parte del Estado, corriendo los gastos a cargo del infractor;
- d) incumpla una orden de paralización de una construcción, 500 pesos y 1 000 pesos, y demoler lo construido a partir de la fecha que se indicó su paralización;



- e) no permita en su vivienda, locales, áreas propias o inmuebles contiguos, la ejecución de obras imprescindibles y autorizadas, que de no ejecutarse no se podría reparar el daño o perjuicio que sufre el propio inmueble, los colindantes o terceras personas, 500 pesos y 1 000 pesos, así como la obligación de permitir los trabajos;
- f) se le indique realizar en su vivienda, locales áreas propias o inmuebles contiguos, la ejecución de obras de reparación que de no ejecutarse ocasionen daño o perjuicio a su inmueble, los colindantes o terceras personas y habiéndose dispuesto por la autoridad competente que asuma tal reparación no la ejecute, 500 pesos y 1 000 pesos, y la obligación de pagar el valor del daño causado, así como el cumplimiento de lo indicado en el término establecido; y
- g) durante la ejecución de una obra y hasta su terminación no mantenga en la misma a disposición de los inspectores o funcionarios autorizados, los documentos establecidos para su ejecución o no la identifique acorde con lo establecido, 260 pesos y 2 000 pesos y paralizar la obra hasta tanto no se muestren los documentos exigidos.

ARTÍCULO 14.- Al que permita o autorice cualquier acción constructiva, parcelar o utilizar terrenos o azoteas para construir viviendas u otro tipo de construcción, sean estas áreas de su propiedad, las tenga en administración o las posea en usufructo, sin la autorización correspondiente de la autoridad competente, se le impone una multa de 2 000 pesos y la restitución del bien a su estado original.

ARTÍCULO 15.- Al que haya terminado de construir o se encuentre construyendo, amparado en una Licencia de Construcción o de Obra o no la tenga y no pueda demostrar que los equipos y materiales empleados en la obra de construcción son de procedencia lícita, se procederá al decomiso de estos materiales e instrumentos, y si procede la demolición o pérdida de lo construido.

ARTÍCULO 16.- Al constructor que ejecute o se encuentre ejecutando una obra sin que ésta se encuentre debidamente legalizada se le impone una multa de 1 000 Pesos y 2 000 pesos, y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta, con independencia de la sanción impuesta a otro supuesto infractor identificado en su caso como tal.

CAPÍTULO V: DE LAS INFRACCIONES CONTRA EL ORNATO PÚBLICO. LA HIGIENE COMUNAL Y LOS MONUMENTOS NACIONALES Y LOCALES.

SECCIÓN I: Del Ornato Público.

ARTÍCULO 17.- Contravienen las regulaciones del Ornato Público, y se impondrán las multas y las medidas que para cada caso se establecen al que:

- a) talle árboles ubicados en jardines, parterres, parques u otros espacios públicos sin la autorización correspondiente, 250 pesos y 1000 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados;
- b) siembre sin autorización árboles o arbustos ubicados en jardines, parterres, parques u otros espacios públicos sujetos a regulaciones urbanísticas, 50 pesos y 250 pesos, y la obligación de restituir el área a su estado inicial;
- c) talle árboles en jardines, parterres parques u otros espacios públicos sujetos a regulación sin la autorización correspondiente, o dañe de cualquier forma los mismos, 50 pesos y 250 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados;
- d) maltrate, dañe, manche, dibuje o raspe teléfonos públicos, cabinas telefónicas, buzones de correos, 100 pesos y 200 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados;



- e) maltrate o dañe de cualquier forma, en los parques y en otras áreas públicas, sus asientos, bancos, fuentes ornamentales, bustos, tarjas, estatuas, luminarias y juegos infantiles, y su mobiliario urbano en general, 100 pesos y 200 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados;
- f) afecte por cualquier forma o medio, paredes, muros, fachadas, aceras, puertas, ventanas o cualquier parte exterior de las edificaciones, cines, teatros, hoteles, elevadores u otros locales abiertos al público, 100 pesos y 200 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados;
- g) mantenga un vehículo abandonado, en la vía, solar yermo u otros sitios públicos, 100 pesos y 1 000 pesos, y la obligación de retirarlo de inmediato;
- h) ejecute la reparación continuada de vehículos automotores en una vía pública principal, 150 pesos y 350 pesos, y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta;
- i) en ocasión de conducir un vehículo automotor, ciclo o de tracción animal, transite o permanezca sobre el césped o cualquier otro tipo de área verde, 50 pesos. En este caso sólo será aplicable a la persona natural y la obligación inmediata de abstenerse de continuar con dicha conducta;
- j) sin permiso utilice las áreas verdes públicas no autorizadas para organizar juegos o estacionar animales, 50 pesos y 100 pesos, y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta;
- k) maltrate o destruya las rejas protectoras del césped y árboles o cualquier área verde, 100 pesos y 600 pesos, y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta;
- l) transite por el césped, arranque flores o dañe las plantas de las áreas verdes públicas o de los jardines de cualquier edificación, 10 pesos y 100 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados cuando proceda, así como de abstenerse de continuar con dicha conducta;
- m) mantenga sin protección adecuada materiales de la construcción para evitar su arrastre por las aguas pluviales, 50 pesos y 200 pesos, y la obligación de protegerlos;
- n) obstruya o dificulte de cualquier forma la circulación por aceras, paseos y portales de libre tránsito con vallas, objetos, materiales, follajes u otros elementos, 100 pesos y 300 pesos, y la obligación de retirarlo de inmediato.

SECCIÓN II: De la Higiene Comunal.

ARTÍCULO 18.- Contravienen las regulaciones de la Higiene Comunal, y se impondrán las multas y las medidas que para cada caso se establecen al que:

- a) afecte por cualquier medio o forma los depósitos colectivos destinados a la recogida de los desechos domiciliarios, 100 pesos y 600 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados;
- b) sin estar facultado cambie de ubicación los contenedores situados en la vía pública para el depósito de los residuos domiciliarios, 50 pesos y 200 pesos, y la obligación de ponerlos en su lugar;
- c) arroje en los depósitos destinados a la recogida de los desechos domiciliarios, escombros, maderas y objetos inapropiados a tal servicio urbano, desechos de la producción, el comercio, los servicios o la gastronomía y alimentación, que tienen establecidos otros sistemas de recogida y disposición final, 200 pesos y 600 pesos, y la obligación de retirarlos;
- d) el trabajador o propietario que permita que animales domésticos o de corral permanezcan en las arenas o las aguas de las playas o en fuentes de abastecimiento de aguas para acueductos,

- plantas de tratamiento de agua potable o de residuales líquidos, lugares de disposición final de desechos sólidos, cementerios y en otros lugares expresamente prohibidos por las autoridades sanitarias correspondientes, 50 pesos y 250 pesos, y la obligación de retirarlos de inmediato;
- e) mantenga en una zona urbana, sin autorización de las autoridades competentes, animales de tiro o monta, 100 pesos y 300 pesos, y la obligación de retirarlos;
 - f) mantenga en contra de las disposiciones establecidas por la autoridad competente en zona urbana, ganado porcino, equino, bovino y caprino, 100 pesos y 300 pesos, y el decomiso de los mismos;
 - g) mantenga salideros de agua en su vivienda, instalaciones o en locales bajo su responsabilidad, 100 pesos y 300 pesos, y la obligación de repararlos;
 - h) ocasione derramamientos de agua producto de limpieza, fuera de los días y horas establecidas, 20 pesos y 300 pesos, y cesar de inmediato dicha conducta;
 - i) conecte clandestinamente a las tuberías maestras redes de distribución hidráulica, acometidas o ramales del servicio público, 200 pesos y 1 000 pesos, y la obligación de desconectarse en el término establecido;
 - j) conecte clandestinamente instalaciones no autorizadas a las tuberías maestras o redes de recogida de aguas negras del servicio público, 200 pesos y 1 000 pesos, y la obligación de desconectarse en el término establecido;
 - k) conecte clandestinamente conductos albañales a las redes de aguas pluviales, 200 pesos y 1 000 pesos, y la obligación de desconectarse en el término establecido;
 - l) vierta o mantenga escombros, materiales, objetos en desusos de cualquier tipo en la vía, solares yermos u otros espacios públicos, o asimismo en frente a edificaciones, pasillos, azoteas y otras áreas tributarias de las mismas, 200 pesos y 600 pesos, y la obligación de retirarlo;
 - m) incumpla las normas dictadas por la autoridad competente sobre extracción, transporte y descarga de basura, de animales muertos, de desperdicios de podas realizadas en áreas verdes y demás desechos y barridos de las calles, eliminación de líquidos y demás atinentes a la limpieza urbana, 100 pesos y 300 pesos, y la obligación de cumplir con lo establecido;
 - n) arroje en la vía pública, desperdicios tales como papeles, envolturas, residuos de alimentos, envases y similares, 50 pesos y recogerlos de inmediato. Esta medida sólo se impondrá a las personas naturales;
 - o) remueva o extraiga desechos sólidos depositados en los recipientes destinados a la recogida de basura ubicados en la vía pública o en los vertederos correspondientes, 50 pesos, y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta. Esta medida sólo se impondrá a las personas naturales;
 - p) en una instalación de recolección, tratamiento o disposición final de desechos sólidos o líquidos, se trabaje con inobservancia de las normas sanitarias, 600 pesos y cumplir con lo establecido. Esta medida sólo se impondrá a la persona jurídica;
 - q) abra o mantenga abierto un centro de trabajo infringiendo las disposiciones sanitarias, 300 pesos y proceder a su cierre hasta tanto se cumpla lo dispuesto por la autoridad competente. Esta medida sólo se impondrá a la persona jurídica;



- r) dificulte en cualquier forma el cumplimiento de las medidas sanitarias dictadas por la autoridad competente para la erradicación de vectores de enfermedades transmisibles, 100 pesos y 300 pesos, y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta;
- s) mantenga un local cerrado incumpliendo las normas de higiene establecidas, 200 pesos y 600 pesos, y proceder al cumplimiento de las mismas;
- t) por cualquier forma o medio afecte el buen funcionamiento de tragantes, redes pluviales, albañales o del acueducto, 100 pesos y 300 pesos, y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta;
- u) en un centro de trabajo o estudio se incumplan las normas sanitarias vigentes tanto exterior como interior, 600 pesos y proceder al cumplimiento de las normas establecidas. Esta medida sólo se impondrá a la persona jurídica;
- v) no mantenga la limpieza e higiene requeridas en las áreas públicas o privadas colindantes donde se encuentran ubicados servicios comerciales, gastronómicos y otros, 200 pesos y 500 pesos y la obligación de hacer lo que la autoridad competente indique.

SECCIÓN III: De los Monumentos Nacionales y Locales.

ARTÍCULO 19.- Contravienen las regulaciones de las construcciones inscritas en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales, y se impondrán las multas y las medidas que para cada caso se establecen al que sin autorización:

- a) pinte, limpie, coloque carteles, letreros, anuncios, vallas, banderas y adornos, 400 pesos y 2 000 pesos y, en su caso, la obligación de retirarlo o restituir lo afectado a su estado original ajustándose a lo establecido;
- b) escriba y manche, 400 pesos y 2 000 pesos, y resarcir en su caso los gastos del trabajo de reparación para llevarla a su estado original;
- c) coloque toldos, marquesinas o elementos semejantes en sus fachadas, o los mantenga en mal estado, o utilice en su construcción o reparación materiales o diseños que no hayan sido aprobados, 400 pesos y 2 000 pesos, y retirar aquello que produce la alteración o resarcir en su caso los gastos del trabajo de reparación para llevarla a su estado original y ajustarse a lo establecido;
- d) destruya, maltrate, coloque o retire elementos de protección y ambientación, 300 pesos y 1 500 pesos y, en su caso, la obligación de retirarlo o restituir lo afectado a su estado original ajustándose a lo establecido;
- e) modifique el alumbrado o la iluminación especial de centros históricos urbanos, sitios y construcciones, 200 pesos y 1 000 pesos, y restituir según se determine.

CAPÍTULO VI: DE LAS AUTORIDADES Y SUS FACULTADES.

ARTÍCULO 20.- Las autoridades facultadas para imponer las multas y demás medidas previstas en este Decreto son:

- a) los inspectores del Sistema de la Planificación Física en relación con las conductas contravencionales recogidas en los Artículos del 5 al 16 en lo que le competa;

- b) los inspectores del Sistema de la Vivienda en relación con las conductas contravencionales recogidas en los Artículos 5, y del 8 al 16 en lo que le compete; y
- c) los inspectores del Sistema de Comunales, Recursos Hidráulicos y Salud Pública, en relación con las conductas contravencionales recogidas en los Artículos del 17 al 19 en lo que a cada uno compete.

ARTÍCULO 21.- Los Jefes de los Organismos facultados para imponer las medidas de pérdida de lo construido, o decomiso con arreglo a este Decreto, regularán el procedimiento y decidirán las autoridades facultadas para su aplicación.

CAPÍTULO VII: PROCEDIMIENTO PARA IMPONER LAS MEDIDAS Y RECURSOS ANTE LAS INCONFORMIDADES

SECCIÓN I: Procedimiento para imponer las medidas.

ARTÍCULO 22.- Las conductas que figuran contravenciones que se conocen por la actuación de los inspectores facultados o por la vía de la denuncia ante la autoridad competente.

ARTÍCULO 23.- La autoridad facultada que reciba una denuncia en cualquiera de los casos previstos en el presente Decreto, realizará la comprobación que proceda, actuará conforme a lo estipulado administrativamente y podrá disponer, además, la retención provisional de los medios utilizados por el presunto infractor para cometer la contravención y los productos de ésta.

SECCIÓN II: De los Recursos.

ARTÍCULO 24.- Contra las medidas impuestas por las autoridades facultadas se podrá establecer recurso de apelación

ante el jefe inmediato superior de la autoridad que impuso la medida. El recurso se interpondrá dentro del término de tres días hábiles siguientes a su notificación y se resolverá dentro del término de quince días hábiles siguientes a la fecha de impuesto.

Para la admisión del recurso, será requisito indispensable haber abonado la multa o firmado convenio de pago con la oficina correspondiente. Contra lo resuelto no cabe ningún recurso ni procedimiento en la vía administrativa ni judicial.

ARTÍCULO 25.- La presentación del recurso no tiene efectos suspensivos, excepto cuando la autoridad ante quien se interpuso disponga lo contrario.

CAPÍTULO VIII: DEL PAGO DE LAS MULTAS Y CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS.

ARTÍCULO 26.- Las personas naturales y jurídicas nacionales o extranjeras que operen parcial o totalmente en divisas, pagarán las multas en dichas monedas, cuando la infracción sea como consecuencia de la actividad económica que realiza y que le genere ese recurso. El resto lo hará en moneda nacional.

ARTÍCULO 27.- Las multas se pagarán en la oficina de cobros del municipio donde reside el infractor o la persona obligada a responder por él, dentro de los treinta días hábiles siguientes a su imposición. Para ello presentará el comprobante correspondiente, y en el acto se le entregará recibo acreditativo del pago, o copia del convenio de pago, que se podrá establecer entre el infractor y la oficina de cobro.



ARTÍCULO 28.- Si no se abonare la multa o no estableciera el convenio de pago después de transcurrido el plazo de treinta días naturales siguientes a la fecha de imposición de la medida, se tramitará la vía de apremio para su cobro.

ARTÍCULO 29.- En los casos en que se haya impuesto una obligación de hacer, la autoridad facultada concederá un plazo para su cumplimiento atendiendo a la complejidad de la medida. Si la persona a quien se le impuso, no cumpliere la obligación de hacer en dicho plazo, la autoridad competente gestionará que se cumpla ésta por una entidad debidamente facultada en cuyo caso los gastos correrán a cargo del infractor mediante el procedimiento vigente a través de la oficina de cobro.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

PRIMERA: Las personas que al publicarse el presente Decreto en la Gaceta Oficial de la República estén en situación ilegal, iniciarán el correspondiente proceso de legalización según proceda en el plazo de noventa días, a partir de la fecha de su entrada en vigor, a cuyo término se les aplicarán las medidas procedentes en virtud de lo estipulado en el mismo.

SEGUNDA: Los casos que al entrar en vigor el presente Decreto se encuentren en trámite en cualquiera de los organismos facultados en espera de solución o en los Tribunales, continuarán su tramitación en la forma y procedimiento establecidos con arreglo a sus legislaciones.

DISPOSICIONES ESPECIALES.

PRIMERA: El pago de las multas impuestas conforme a lo dispuesto por el presente Decreto, se efectuará según el procedimiento establecido por el Ministerio de Finanzas y Precios; al igual que la forma de resarcir a la entidad estatal tanto por daños sufridos, como resultado de las conductas infractoras, o por gastos incurridos por el incumplimiento de la obligación de hacer asumidos por ésta.

SEGUNDA: A aquellos propietarios que tengan total o parcialmente arrendadas sus viviendas o estén inscritos para ejercer el arrendamiento, conforme a lo estipulado en el Decreto-Ley 171 Sobre el Arrendamiento de Viviendas de fecha 15 de mayo de 1997 del Consejo de Estado, tanto en moneda nacional como en divisas, sólo se les otorgará Licencia o Autorización de Obra para reparaciones, rehabilitaciones u otras acciones constructivas encaminadas a la preservación de lo construido.

TERCERA: Las entidades encargadas de ejecutar las órdenes de demolición serán las Microbrigadas Sociales, Empresas de Mantenimiento Constructivo, Empresas de Demolición u otras de subordinación local designadas por los Consejos de la Administración.

DISPOSICIONES FINALES.

PRIMERA: Se faculta a los Ministros de Economía y Planificación, Construcción, Cultura, Salud Pública, y a los Presidentes del Instituto Nacional de Recursos Hidráulicos, de la Vivienda, y del Instituto de Planificación Física para que de conjunto o individualmente dicten dentro de sus respectivas competencias cuantas disposiciones sean necesarias para la mejor aplicación, ejecución y cumplimiento de lo dispuesto en este Decreto, incluyendo los procedimientos para la aplicación de las obligaciones de hacer o no hacer contenidas en el mismo.

SEGUNDA: En los casos previstos en el presente Decreto en que por la autoridad facultada se dicte Resolución de decomiso o de pérdida de lo construido, la parte afectada podrá establecer la

correspondiente reclamación ante la Sala de lo Civil y Administrativo del Tribunal Provincial correspondiente.

TERCERA: Serán de aplicación, en todo lo que no esté establecido en el presente Decreto, las disposiciones contenidas en el Decreto-Ley 99 de 25 de diciembre de 1987, y en particular las relativas al procedimiento para la imposición y cobro de multas.

CUARTA: Quedan sin efecto, el Artículo 40 del Decreto No.21, de 28 de febrero de 1978, Reglamento de la Planificación Física; el Artículo 2 incisos 1, 2, 3, 4, y 6, el Artículo 3 incisos 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, y 12, 15, 16, 17, 19, y 20, y el Artículo 4 incisos 2 y 7 del Decreto No. 123, de 29 de marzo de 1984, De las Infracciones Contra el Ornato Público, la Higiene y Otras Actividades; el Artículo 2 los incisos 1, 3, 4, 6, 7, 8, y 9, y el Artículo 3 los incisos 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 13, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, y 28, del Decreto No. 201, de 13 de junio de 1995, De las Infracciones Contra el Ornato Público y la Higiene Comunal para Ciudad de La Habana; y cuantas disposiciones jurídicas de igual o inferior jerarquía se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto, el que comenzará a regir a partir de los treinta días de su publicación en la Gaceta Oficial de la República.

Dado en el Palacio de la Revolución, en la Ciudad de La Habana, a los 20 días del mes de febrero del 2001.

