

Índice

Página

1- INTRODUCCIÓN -----

2- DESARROLLO-Lineamientos del Plan General -----

3- CAPITULO No1- Descripción del asentamiento-----

Sección primera. Derrotero del asentamiento.

Sección Segunda. Caracterización general del asentamiento

4- CAPITULO No 2- Caracterización de las Regulaciones-----

Sección primera. Regulaciones urbanísticas

Sección segunda. Premisas conceptuales.

Sección tercera. Regulaciones generales de intervención urbana.

Sección cuarta. Regulaciones específicas de intervención urbana.

Sección quinta. Regulaciones de procedimientos.

Sección sexta. Tablas y normas gráficas.

Sección séptima. Glosario de términos.

Sección octava. Anexos

5- CAPITULO No 3-Regulaciones generales de Ordenamiento Urbano-----

Sección primera. Calidad del medio ambiente.

Sección segunda. Protección y preservación patrimonial.

Sección tercera. Usos de suelo.

Sección cuarta. Estructura urbana

Sección quinta. Morfología Urbana

6- CAPITULO No 4-Regulaciones Específicas de ordenamiento Urbano-----

7- CAPITULO No 5-Regulaciones de procedimientos-----

8- CAPITULO No 6-Tablas y Normas Gráficas -----

9- CAPITULO No 7- Glosario de Términos -----

ANEXOS -----

Equipo de Trabajo

- **Ingeniero Máximo M. Machado Rodríguez.**
- **Licenciado Yandi Clavelo Hernández.**
- **Técnico Idelvis Jaramillo García.**
- **Tecnico Heidy Escobar Morales.**

1. Introducción:**BREVE RESEÑA HISTÓRICA**

Las tierras del territorio de Cifuentes comenzaron a conformarse desde el siglo XVI por los cabildos de Remedios Sancti Spíritus. Numerosas haciendas que hoy convergen en el territorio fueron entregadas para la cría de ganado y cultivos menores. Santa Cruz de Maguaraya fue entregada el 10 de abril de 1656 al capitán Luis Pérez de Morales. Limitándose con ésta se forma, en fecha cercana la hacienda La Magdalena a Antonio Pérez de Morales. Ya en 1817 se habían asentado en las márgenes del arroyo La Magdalena, en la hacienda del mismo nombre, numerosas familias de origen español procedentes del occidente del país, lo que determinó la construcción de una rústica iglesia de tablas y guanos que el día 22 de octubre celebró su primera misa por lo que se considera la fecha de fundación.

Ya existía aproximadamente un kilómetro al oeste el sitio conocido como Cifuentes que se caracterizaba por ser un lugar de tránsito o posada de caminos, por donde pasaba el camino real abierto por el Cabildo de Villa Clara con la finalidad de conectar a la ciudad de Santa Clara con el puerto de Sagua la Grande y así favorecer el desarrollo del comercio exterior de contrabando que intentaba burlar el monopolio comercial de España.

Hacia el llano de Cifuentes, sitio de aprovisionamiento y descanso de viajeros y sus cabalgaduras fue trasladada en 1819 la rústica iglesia fundacional que posteriormente fuera reconocida como parroquia de ingreso.

En la quinta década del siglo XIX ya queda estructurado el centro histórico urbano que hoy se conserva donde se destaca la iglesia dedicada a Santa María Magdalena, patrona del pueblo. Por entonces habían llegado el telégrafo y el ferrocarril. En esta década fueron construidos el cementerio y los puentes sobre los ríos Yabú y Maguaraya.

EVOLUCIÓN DEL TERRITORIO

El municipio Cifuentes se encuentra situado en la zona central de la provincia Villa Clara. Ubicado en una gran llanura solo alterada por pequeñas elevaciones por el sureste y suroeste. Sus límites los comparten seis territorios; por el norte con Sagua la Grande, al

noreste con Encrucijada y Camajuaní, con Santa Clara por el suroeste y al sur lo hace con Ranchuelo, cierra su perímetro por el oeste con Santo Domingo, por el noroeste una parte del municipio limita con la presa Alacranes.

Las características naturales de Cifuentes, su clima, sus suelos, sus arroyos, y relieve determinan que la actividad económica fundamental sea la agricultura.

2. Desarrollo:

LINEAMIENTO DEL PLAN GENERAL

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

Una vez determinadas las zonas que conforman el poblado se establecen las Regulaciones Generales de Intervención Urbana, que particularmente tienen la potestad de ser aplicables para todo el asentamiento.

Posteriormente a cada zona se le define la delimitación, se realiza una caracterización general y se le establece el régimen de uso para finalmente definir las Regulaciones Específicas para cada una de acuerdo a las tipologías urbanísticas y arquitectónicas predominantes, a la acción constructiva que las determina y a la función o uso de suelo que predomine.

Todos los aspectos antes descritos cuentan con su expresión escrita y gráfica en los capítulos precedentes.

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

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

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

La zona Centro y de Servicio queda conformada por 14 manzanas. En cuanto a las zonas de nuevo desarrollo (áreas residenciales), ya sean intermedias o periféricas, de edificios multifamiliares de nuevo desarrollo, su uso predominante es el hábitat, característica fundamental de las mismas. En estas se evalúan las propuestas de conservación, erradicación, remodelación y reurbanización, en dependencia de las condiciones actuales y las necesidades del poblado. La zona de producción queda definida por una zona industrial en el poblado que se encuentra en el vial Santa Clara-Sagua, sin particularizar en las instalaciones productivas localizadas de manera dispersa dentro de la trama urbana, y que por lo tanto deben subordinarse a las regulaciones específicas de la zona en que se localicen. Las zonas de grandes instalaciones quedan conformadas por el cementerio, la sub-estación eléctrica, la batería del grupo electrógeno, que en el poblado conforman parte de la periferia urbana.

Nota: Las principales determinaciones del PGOU no están definidas debido a la no existencia del mismo.

CAPÍTULO I. DESCRIPCIÓN DEL ASENTAMIENTO.

Sección primera: *Derrotero del Asentamiento.*

Partiendo del punto más al Noroeste V-1 con coordenadas X: 597,340; Y: 314,205, tomamos rumbo este por el lindero Norte de la Empresa de Vías y Obras en Construcción y el arroyo La Magdalena a una distancia de 365.0 metros V-2 Con coordenadas, X: 597,700; Y: 314,280, con un Angulo de 90 grados hacia el Sur de la Finca de Diosdado González Guerra pasamos por el lindero Norte de la casa de visita del Partido Comunista de Cuba a una distancia de 115,0 metros hasta V-3 con coordenadas, X: 597,730; Y:314,175, tomamos rumbo Este por el borde Norte de la calle A a una distancia de 145,0 metros hasta el acceso a la Fábrica de Hielo V-4 con coordenadas, X: 597,880; Y: 314,180, con un ángulo de 90 grados hacia el borde Oeste de la vía de

acceso a la Fábrica de Hielo hasta el lindero Sur a una distancia de 100.0 metros V-5, con coordenadas X: 597,880; Y: 314,250, continuamos con un ángulo de 90 grados hacia el Oeste, por el lindero Sur a una distancia de 70.0 metros hasta el lindero Oeste de la Fábrica de Hielo V-6, con coordenadas, X: 597,835; Y: 314,285, tomamos rumbo Norte por el lindero Oeste de la Fábrica de Hielo a una distancia de 50.0 metros hasta el lindero Norte de la Fábrica de Hielo V-7, con coordenadas, X: 597,825; Y: 314,305, continuamos con rumbo Este por el lindero Norte de la Fábrica de Hielo a una distancia de 90.0 metros hasta la intercepción con la calle Martí V-8, con coordenadas, X:597,895; Y: 314,310, cruzamos la calle Martí a una distancia de 8.0 metros V-9, con coordenadas, X: 597.925; Y:314,310, tomamos rumbo Sur por la calle Martí hasta la entrada a la EES Almacén Mayorista a una distancia de 90,0 metros V-10 , con coordenadas X:597,925; Y:314,255, continuamos con un ángulo de 90 grados rumbo Este por la vía de acceso a la EES Almacén Mayorista a una distancia de 265.0 metros hasta interceptar la Finca en Usufructo de Edelson Acosta Nodal V- 11 con coordenadas, X: 598,185; Y: 314,260, continuamos con un ángulo de 90 grados al Sur pasando por el lindero Oeste de la Finca en Usufructo de Edelson Acosta Nodal y la Empresa Agropecuaria Unidad Proletaria y la Finca De Justo Miguel Masa Ramos a una distancia de 470.0 metros hasta interceptar la margen Norte del Arroyo La Magdalena V-12, con coordenadas X: 598,195; Y: 317,725, continuamos por la margen Norte del Arroyo La Magdalena con rumbo Noreste hasta la intercepción del lindero de la Finca de Dagoberto Bacallao a una distancia aproximada de 270.0 metros V-13 , con coordenadas X: 598,440; Y: 313,900, tomamos rumbo Norte con un ángulo de 45 grados por el lindero Este de la Finca de Dagoberto Bacallao a una distancia de 50.0 metros hasta su inflexión V-14, con coordenadas X: 598,460; Y: 314,980, continuamos con rumbo Este a una distancia de 10.0 metros hasta interceptar la Finca de Cirilo Guerra V-15, con coordenadas X:598,475; Y: 314,970, tomamos rumbo Norte por el lindero Oeste de la Finca de Cirilo Guerra a una distancia de 85,0 metros hasta su inflexión V-16, con coordenadas, X: 598,500; Y: 314,050, tomamos rumbo Noroeste por el lindero de la Finca de Cirilo Guerra hasta su inflexión a una distancia de 50,0 metros V-17 con coordenadas, X: 598,565; Y: 314,085, tomamos rumbo Norte por el lindero limite habitable Urbano de Jacomino a una distancia de 110,0 metros hasta su inflexión V-18 con coordenadas, X: 598,565; Y: 314, 180, tomamos rumbo Noreste cruzando la calle Segunda a una distancia de 40,0 metros V-19 con coordenadas, X: 598,580; Y: 314,170, continuamos rumbo Sureste entre los linderos de las viviendas

del Limite Habitable Urbano Jacomino y el organopónico de la Granja Agropecuaria Unidad Proletaria a una distancia de 240,0 metros hasta la calle 10 de Octubre V-20 con coordenadas X: 598,750; Y: 314,025; cruzamos la calle 10 de Octubre con rumbo Sureste y continuamos por el lindero de la Empresa Agropecuaria Unidad Proletaria y Ramón More Flaquet a una distancia de 45,0 metros hasta interceptar el Arroyo La Magdalena V-21 con coordenadas X: 598,790; Y:313,970; tomamos rumbo Suroeste por la margen Sur del Arrollo La Magdalena hasta interceptar la calle 10 de Octubre a una distancia de 120,0 metros V-22 con coordenadas X: 598,665;Y:313,880; continuamos con rumbo Sur por la cuneta Sur de la calle 10 de Octubre hasta el lindero Oeste de la Empresa Agropecuaria Unidad Proletaria a una distancia de 85,0 metros V-23 con coordenadas X: 598,645; Y:313,775; continuamos rumbo Sureste por lindero de la Empresa Agropecuaria Unidad Proletaria a una distancia de 245,0 metros hasta interceptar la vía férrea V-24 con coordenadas X: 598,808; Y: 315,595; con un ángulo de 90 grados , continuamos por la cuneta Sur de la vía férrea con rumbo Suroeste a una distancia de 120,0 metros hasta el lindero del Centro de Elaboración de Comercio y Gastronomía V-25 con coordenadas X: 598,715;Y:313, continuamos con rumbo Suroeste bordeando el lindero del Centro de Elaboración de Comercio y Gastronomía en 85,0metros hasta V-26 con coordenadas X: 598,695; Y: 313,420; continuamos con rumbo Oeste en 20,0 metros hasta el lindero Oeste de la Base de Ómnibus V-27 con coordenadas X:598,680;Y: 313,405; tomamos rumbo Sureste por el lindero de la Base de Ómnibus en 95,0 metros hasta llegar al lindero Norte de la Sede Universitaria V-28 con coordenadas X:598,710; Y: 313,330 ; con un ángulo de 90 grados rumbo Noreste por el lindero antes mencionado a una distancia de 380,0 metros hasta su inflexión V-29 con coordenadas X: 599,060;Y:313,490; tomamos rumbo Sureste a una distancia de 205,0 metros por el lindero Oeste de la Empresa Agropecuaria Unidad Proletaria y calle Juan Bruno Zayas V-30 con coordenadas X:599,160;Y:313,290; cruzando la calle Juan Bruno Zayas, tomamos rumbo Sureste por el lindero Oeste de la finca de Ángel Alfonso Ávila Martín y la finca de Loisy Valdés Tejeda a una distancia de 355.0 metros hasta la calle C hasta interceptar caña de la UBPC Bernabé Martínez , V-31 con coordenadas X: 599,440; Y: 315,065 tomamos rumbo Suroeste por dicha calle C a una distancia de 210.0 metros cruzando la calle C V-32 con coordenadas X: 599,360; Y: 312, 900 tomamos rumbo Noroeste por la cuneta Sur de dicha calle C y el lindero Norte de la finca de Andrea Juana Limonta Robaina a una distancia de 80,0 metros hasta el lindero de las viviendas, V-33 con coordenadas X: 599,270;

Y:312,935, tomamos rumbos Suroeste por el lindero Oeste de las viviendas a una distancia de 20.0 metros hasta el lindero Sur de dichas viviendas V-34 con coordenadas X: 599,260; Y: 312,915 continuamos con rumbo Noroeste por el lindero Sur de las viviendas a una distancia de 70.0 metros hasta el acceso a la vivienda de Felipe Calvo V-35 con coordenadas X: 599,195; Y: 312,940 tomamos rumbo norte por el camino bordeando el lindero este de la finca en Usufructo de Rolando Cuevillas Gómez en 40,0 metros hasta la calle C , V-36 con coordenadas X: 599,193;Y:312,980 tomamos rumbo Norte por la cuneta Sur del Terraplén y lindero Norte de la finca en Usufructo en 275,0 metros hasta su inflexión V-37 con coordenadas X: 598,935; Y:313,085, tomamos rumbo Suroeste entre los linderos de la CPA 26 de Julio y la finca en Usufructo de Rolando Cuevillas Gómez, en 280,0 metros hasta el lindero Sur del taller de maquinaria de la CPA 26 de Julio, V-38 con coordenadas X: 598,950; Y:312,975 tomamos rumbo Oeste por el lindero del taller de maquinaria a una distancia de 75.0 metros hasta el lindero Oeste de la Finca de Georgina Trimiño Hernández V-39 con coordenadas X:598,875;Y:312,950; continuando el mismo rumbo por el lindero de la Finca de Georgina Trimiño Hernández a una distancia de 70,0 metros hasta el lindero de las viviendas V-40 con coordenadas X:598,805;Y:312,945; tomamos con un ángulo de 90 grados rumbo Sur por el lindero Este de las viviendas y el lindero Oeste de la Finca de Georgina Trimiño Hernández a una distancia de 90,0 metros hasta su lindero Sur V-41 con coordenadas X: 598,805;Y:312,855; tomamos rumbo Suroeste por el lindero Sur de las viviendas a una distancia de 45,0 metros hasta el camino V-42 con coordenadas X: 598,760;Y:312,845; tomamos rumbo Sur en un ángulo de 90 grados por el camino a una distancia de 65,0 metros hasta el arroyo V-43 con coordenadas X:598,775;Y:312,780; tomamos rumbo Suroeste por el Arroyo La Magdalena en la Finca de Juan Dionisio García Hernández a una distancia de 55,0 metros V-44 con coordenadas X:598,734;Y:312,745; tomamos rumbo Norte por el lindero de las viviendas y la Finca de Alina Hernández a una distancia de 285,0 metros hasta el consultorio médico de la CPA 26 de Julio V-45 con coordenadas X:598,700;Y:313,040; continuamos rumbo Oeste-Noroeste por la Finca de Alina Hernández a una distancia de 120,0 metros hasta el lindero de las viviendas V-46 con coordenadas X:598,610;Y:313,085; tomamos rumbo Suroeste por el lindero de las viviendas a una distancia de 60,0 metros hasta el lindero Suroeste V-47 con coordenadas X:598,550;Y:313,045; tomamos rumbo Noroeste por el lindero de las viviendas y continuamos por el lindero de la Finca de Serafín Hernández Torres a una distancia de 110,0 metros hasta el lindero Sur del

Internado Carlos Conquero Perdomo V-48 con coordenadas X:598,520;Y:313,110;continuamos rumbo Suroeste a una distancia aproximadamente de 300,0 metros hasta la inflexión del lindero de la Finca de Serafín Hernández Torres V-49 con coordenadas X:598,310;Y:312,860; tomamos rumbo Oeste-Suroeste y continuamos por el lindero de los potreros de Serafín Hernández Torres a una distancia de 180,0 metros hasta su inflexión V-50 con coordenadas X:598,120;Y:312,820; continuamos por el lindero de la Finca de Serafín Hernández Torres con rumbo Suroeste a una distancia de 165,0 metros hasta la calle C V-51 con coordenadas X:598,000; Y:312,720; continuamos rumbo Suroeste por la cuneta Norte a una distancia aproximada de 100,0 metros cruzando la misma V-52 con coordenadas X:598,085; Y:312,635; con rumbo Suroeste cruzando la calle C hasta el lindero Sur de las instalaciones de Servicios Comunes a una distancia de 165,0 metros hasta su inflexión V-53 con coordenadas X:597,795; y: 312,515, continuamos con un ángulo de 90 grados con rumbo Noroeste a una distancia de 130 metros hasta el lindero Sur del Taller Central V-54, con coordenadas X-597,875; Y:312,590, continuamos con rumbo Suroeste por el lindero Oeste de las viviendas a una distancia de 130 metros hasta su inflexión V-55, con coordenadas X-597,790; Y: 312, 495, tomamos rumbo Suroeste continuando por el lindero Sureste de las viviendas a una distancia de 105. 0 metros hasta llegar al Límite Habitable Urbano de Tenerife y el lindero de la Finca Jerónimo Cruz Martínez V-56 con coordenadas, X-597,785; Y: 312,400, tomamos rumbo Noroeste entre el lindero de la Finca de Jerónimo Cruz Martínez y las viviendas a una distancia de 35.0 metros hasta la calle a Tenerife V-57, con coordenadas X: 597,715; Y: 312,420, continuamos con rumbo Suroeste por el lindero de la Finca Jerónimo Cruz Martínez a una distancia de 135.0 metros hasta su inflexión V-58, con coordenadas X:597,635; Y:312,305, tomamos rumbo Sureste por el lindero de la Finca Jerónimo Cruz Martínez a una distancia de 155.0 metros hasta el arroyo La Magdalena V-59, con coordenadas X-597,725; Y: 312,170, tomamos rumbo Suroeste con ángulo de 90 grados por el arroyo La Magdalena que atraviesa las tierras en usufructos de Felipe Rodríguez Ramos a una distancia de 175.0 metros y cruzando la calle de Las Colmenas V- 60, con coordenadas X: 597, 570; Y: 312,070, tomamos rumbo Norte por la cuneta Oeste de la calle de Las Colmenas a una distancia de 80.0 metros y el lindero Este del área reforestada perteneciente a la Empresa Forestal Integral V-61, con coordenadas X:597,560; Y: 312,155, continuamos rumbo Noreste bordeando el lindero de la Empresa Forestal Integral y el limita Habitable Urbano de Las Colmenas a una distancia de 40.0 metros hasta su inflexión

V-62, con coordenadas X: 597,530; Y:312,130, continuamos con rumbo Suroeste bordeando dichos linderos a una distancia de 110.0 metros hasta su próxima inflexión V-63, con coordenadas X: 597,445; Y: 312,100, tomamos rumbo Noroeste a una distancia de 80.0 metros hasta su próxima inflexión V-64, con coordenadas X: 597,425; Y: 312,765, continuamos rumbo Oeste por el lindero Norte de la Empresa Forestal Integral a una distancia de 150.0 metros y cruzando la calle Avenida Rolando Morales V-65, con coordenadas X: 597,260; Y: 312,170, tomamos rumbo Sur por la calle Avenida Rolando Morales a una distancia aproximada de 100.0 metros V-66 con coordenadas, X: 597,235; Y: 312,030, tomamos rumbo Oeste con ángulo de 90 grados a una distancia de 300.0 metros por el lindero Sur de la Fabrica de Baldosas hasta interceptar la Finca de Hipólito Peñate Piñero V-67, con coordenadas X: 596,945; Y: 312,080, tomamos rumbo Norte por el lindero antes mencionados a una distancia de 125.0 metros hasta la vía de acceso a la Fabrica de Baldosas V-68, con coordenadas X:596,950; Y: 313,200, continuamos rumbo Oeste por esta vía aproximadamente a 170.0 hasta el lindero de las viviendas V-69 con coordenadas, X: 597,115; Y: 312,205, tomamos rumbo Noreste por el lindero de las viviendas a una distancia de 160.0 metros hasta su lindero Norte V-70, con coordenadas X: 597,205; Y: 312,360, continuamos rumbo Sureste por el lindero de las viviendas y la Finca en usufructo de Lázaro Rolando Ramírez Méndez a una distancia de 125.0 metros hasta la calle Avenida Rolando Morales V-71, con coordenadas X: 597,290; Y: 312,275, tomamos rumbo Noreste por dicha calle con dirección a Cifuentes por su cuneta Noroeste a una distancia de 195.0 metros hasta el lindero de la Finca de Juan Alberto Caballero V-72 con coordenadas X: 597,380; Y:312,460, tomamos rumbo Norte hasta terminar el lindero de la Finca de Juan Alberto Caballero a una distancia de 85.0 metros V-73 con coordenadas X: 597,305; Y: 312,515, continuamos con un ángulo de 90 grados con rumbo Noreste por el lindero Juan Alberto Caballero cruzando la calle Z a una distancia de 150.0 metros hasta el cementerio V-74 con coordenadas X: 597, 415 ; Y: 312,625 tomamos rumbo Noreste por el lindero de la Finca en usufructo de Lázaro Rolando Ramírez Méndez a una distancia de 200,0 metros hasta interceptar la línea férrea V-75 con coordenadas X: 597,260; Y: 312,775, tomamos rumbo Noreste a una distancia de 115.0 metros por la cuneta Sur de la línea V-76 con coordenadas X: 597,270; Y: 312,780 cruzamos la vía férrea y la calle línea hasta el lindero Oeste de la Finca Andrea Díaz Nerey a una distancia de 145.0 metros hasta el lindero Norte de Arturo Fernández Olivera V-77 con coordenadas X: 597,145; Y: 312,880 continuamos por el lindero

antes mencionado con rumbo Suroeste a una distancia de 160.0 metros hasta interceptar la línea férrea y la Finca de José Martínez Ramírez, hasta su inflexión V-78, con coordenadas X: 597,075; Y: 312,715, tomamos rumbo Norte por el lindero Oeste de la Finca de José Martínez Ramírez a una distancia de 305.0 metros interceptando con el lindero de las viviendas V-79, con coordenadas X:596,885; Y: 312, 950, tomamos rumbo Suroeste pasando por la Finca de Eloisa Ramírez a una distancia de 55 metros hasta interceptar la Finca de Armando Arroix López, V-80, con coordenadas X: 596,830; Y: 312,915, tomamos rumbo Noroeste con un ángulo de 90 grados por el lindero de la Finca de Armando Arroix López a una distancia de 115.0 metros, bordeando las viviendas hasta la calle Calzada de Pueblo Nuevo y cruzamos la misma hasta el lindero de la escuela Centro Mixto José Martí, V-81 con coordenadas X: 596,770; Y: 313,000, tomamos rumbo Noreste a una distancia de 55.0 metros hasta su inflexión V-82, con coordenadas X: 596, 825; Y 313,040, tomamos rumbo Noroeste a una distancia de 45.0 metros hasta el lindero Sur del límite Habitable Urbano de Pueblo Nuevo V-83, con coordenadas X:596,810, Y:313,080, tomamos rumbo Suroeste bordeando el lindero del límite Habitable Urbano de Pueblo Nuevo a una distancia de 20.0 metros hasta su borde Suroeste V-84 con coordenadas X: 596,800; Y: 313,070, tomamos rumbo Noroeste con un ángulo de 90 grados y continuamos bordeando el limite Habitable Urbano de Pueblo Nuevo hasta su borde Noreste a una distancia de 70.0 metros, V-85 con coordenadas X: 596,745; Y: 313,115, tomamos rumbo Noreste por el borde del límite Habitable Urbano de Pueblo Nuevo hasta la calle Calzada de Pueblo Nuevo a una distancia de 40.0 metros V86- con coordenadas X: 596,765; Y: 313,140 tomamos rumbo Noreste por la cuneta Suroeste de la calle Calzada de Pueblo Nuevo a una distancia aproximada de 45.0 metros, V-87 con coordenadas X: 596,745;Y:313,155 cruzamos la calle Calzada de Pueblo Nuevo hasta la Finca de Eliseo Cabrera Ruiz a una distancia de 180.0 metros hasta su inflexión V-88 con coordenadas X: 596,880; Y: 313,245, continuamos con rumbo Este a una distancia de 80.0 metros hasta los potreros de la CPA Sabino Pupo V-89 con coordenadas X: 596,6970;Y: 313,270, tomamos rumbo Noroeste por los linderos de la CPA Sabino Pupo y la Finca de Rogelio Arroix López a una distancia de 120.0 metros hasta el arroyo La Magdalena V-90 con coordenadas X: 596,950;Y: 313,360, tomamos rumbo este por la margen Norte del arroyo La Magdalena hasta el puente a una distancia de 700.0 metros de la línea férrea Cifuentes Sagua V-91 con coordenadas X: 597,605; Y: 313,515, tomamos rumbo Norte a una distancia de 700.0 metros por dicha línea férrea hasta la

intercepción por el lindero Norte de la Empresa de Vías y obras en Construcción y el arroyo La Magdalena hasta V-1 que es el Punto de Partida.

Sección segunda: *Caracterización General del Asentamiento.*

El núcleo urbano Cifuentes está situado a 30.0 km de Santa Clara y a 20.00 km de Sagua La Grande. Posee una población de 8588 habitantes (datos del censo 2012), lo que representa el 30 % de la población total municipal. Históricamente Cifuentes ha tenido una gran dependencia de Santa Clara y Sagua La Grande, por constituir ambas ciudades polos de atracción en el orden socio administrativo y de servicios, favorecido además por la corta distancia que la separa y la posibilidad de ser salvada por carretera o ferrocarril.

La estructura urbana de este asentamiento está formada en su núcleo central por manzanas de dimensiones variables, un tanto irregulares, que no siguieron el trazado ortogonal originalmente previsto para este núcleo. Las vías de sección entre 6.00 y 7.00 m y de trazado recto favorecen la continuidad del tejido urbano, el que se interrumpe por el sur, este y oeste por la línea férrea que bordea el núcleo. Desde la etapa de fundación hasta finales de la década del 50 el crecimiento se concentró en esta zona, bordeando el centro de servicios.

Con posterioridad al año 59 el límite se salva y el crecimiento de este asentamiento se dirige hacia los ejes viales principales (carretera a Santa Clara, Sagua y Mata). Este crecimiento es de viviendas uniplantas fundamentalmente, lo que viene dado debido a que en estas áreas se producen los asentamientos de varias CPA, las que posteriormente se incluyen dentro del límite urbano, también se localizan algunos talleres y almacenes. La irregularidad de la estructura urbana resultante ha estado motivada además, por la fuerte limitante que representa la tenencia privada de la tierra, lo que no ha permitido la ocupación de las áreas previstas en los Esquemas de Desarrollo para el crecimiento urbano.

El relieve es llano de forma general, formado por una llanura erosiva compuesta por Caliza, Arenisca, Marga y Flysch. Las alturas alcanzan como promedio 50-80m. El suelo es el principal recurso natural. Es, en la mayoría del área, del tipo calcimórfico aunque en

la parte suroeste aparecen algunas zonas de suelo color rojo parduzco, clasificados como fersialíticos. No se han detectado suelos salinizados y la erosión es débil y localizada. Todas estas peculiaridades de los suelos los hacen favorables para la agricultura y especialmente para la cañera.

Tabla 1. Población del Asentamiento

Censo (año)	2012
Población (Hab.)	8588

Tabla 2. Cantidad de viviendas del Asentamiento

Censo (año)	2012
Cantidad de Viviendas (Total)	3261

Sección tercera: Zonas de regulación que conforman el asentamiento. Definición y descripción.

Las zonas del asentamiento de Cifuentes quedan definidas de la siguiente forma:

1. Zona Centro Histórico y de Servicios.
2. Zona Residencial intermedio.
3. Zona Residencial de edificios Multifamiliares.
4. Zona Residencial Periférico.
5. Zona de Nuevo Desarrollo.
6. Zona de Producción.

6.1 Almacén Minorista

6.2 Fabrica de Baldosa

7. Zona de Espacios Públicos y Áreas verdes.

8. Zona Especial

8.1 Zona especial Cementerio

8.2 Zona especial de Áreas Deportivas

8.3 Policlínico.

1.Centro Histórico (solo lo propuesto por la delegación de patrimonio): están reguladas a las acciones constructivas permisibles tanto en viviendas como en cualquier otro tipo de edificación y serán siempre conciliadas entre Planificación Física y la Comisión de Monumentos permitiéndose la revalorización de sus funciones por cambios de uso.

Puntos de venta para la actividad comercial o de servicios por cuenta propia: tendrán siempre carácter temporal y será evaluada casuísticamente, no pudiendo en ningún caso provocar interferencias a la circulación vehicular, ni peatonal u afectaciones a la higiene y el ornato.

2.Zona Residencial intermedio:

3.Zona Residencial de edificios Multifamiliares:

4.Zona Residencial Periférico:

5.Zonas de nuevo desarrollo (áreas residenciales): se prevé las áreas más factibles para el crecimiento por esfuerzo propio, con alturas permisibles de 1 y 2 plantas y diversas tipologías.

6.Zona de producción (Fábrica de Hielo del MINAZ): no se permitirá dentro de esta área, clasificada como objetivo químico por el uso de amoníaco, la inserción de edificios o instalaciones que requieran almacenamiento de productos químicos peligrosos.

- En aquellas edificaciones que se encuentran dentro de las zonas de protección de las instalaciones referidas, no se permitirán cambios de usos, reparación, reconstrucción, remodelación, ni la reposición dentro del área.

7.Áreas verdes: se enmarcan en las zonas deportivas, recreativas y de parques, están conformadas por las áreas propuestas para la alternativa de desarrollo seleccionada como Parque de Ciudad (Plaza 12 de Junio), zonas deportivas recreativas (Estadio de Basebol y Gimnasios) y de descanso en general (Parques).

8.Zona especial: Se enmarcan el Cementerio, áreas deportivas y el Policlínico.

CAPÍTULO II: CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES.

Sección primera: *Regulaciones Urbanísticas: Definición, objetivos, tiempo de vigencia y a quién derogan.*

Las Regulaciones Urbanísticas del asentamiento de Cifuentes, 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.

Las Regulaciones Urbanísticas "...han de ser especialmente claras y comprensibles, pero también completas, teniendo que prever todos los casos que puedan presentarse. Han de garantizar la ordenación, pero también han de permitir que la arquitectura edificatoria aporte sus valores a la ciudad..."

Otros de sus fines primordiales son los de reprimir las infracciones constructivas y urbanísticas; garantizar un estricto control del uso de suelo; un mejor desempeño de la disciplina urbanística y un objetivo principalmente educativo: el fomento y promoción de la cultura urbana a que se aspira. De tal modo, los objetivos de las presentes regulaciones urbanísticas son los siguientes:

1. Contar con las guías y recomendaciones que permitan continuar el desarrollo de nuevas construcciones en el territorio, así como encauzar la reconstrucción, remodelación, mantenimiento y otras acciones constructivas en el mismo.
2. Lograr q se tengan en cuenta las premisas fundamentales y la zonificación funcional de Cifuentes.
3. Orientar la acción constructiva correspondiente, tanto la originada por el proceso inversionista de los organismos y entidades, como la que se realiza por esfuerzo propio de la población.
4. Exigir, a través de la micro localización de inversiones, las licencias de obra y autorizaciones, la observancia de las restricciones y el cumplimiento de las regulaciones y condicionales urbanísticas arquitectónicas y otras del fondo inmobiliario existente, así como propiciarlos en el nuevo.
5. Preservar los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, culturales y medioambientales del asentamiento en el ámbito conceptual, físico y espacial.
6. Facilitar la comprensión, interpretación y aplicación del sistema normativo que implica el código regulador establecido, tanto por su composición como por su contenido y alcance.
7. Establecer que las decisiones y determinaciones sobre cada proyecto arquitectónico y urbanístico serán reguladoras y regirán las aprobaciones y denegaciones procedentes, así como también responderán, en todos los casos, a los estudios de planeamiento urbano que les son propios debidamente compatibilizados y consensuados; ya sean esquemas o planes generales, parciales, especiales y de detalles, de factibilidad urbanística o de localización de inversiones y según estas regulaciones sean generales, específicas o especiales.

8. Garantizar que tales decisiones y determinaciones se expresarán apropiadamente en los instrumentos de control establecidos, a los efectos de su acatamiento en la elaboración posterior de los estudios económicos, ideas conceptuales y proyectos; que a su vez serán objeto de las instancias establecidas, de revisiones programadas para su discusión y adecuación oportunas.

Tiempo de vigencia: 5 años.

Las presentes Regulaciones Urbanas derogan las Ordenanzas de Construcción de 1989 y las Regulaciones Urbanas de 2011.

Sección segunda: Premisas Conceptuales.

Premisas conceptuales que definen las presentes regulaciones urbanas:

1. Preservación patrimonial y medioambiental de la imagen que ha caracterizado al asentamiento desde su fundación, implícita en los edificios herederos de un carácter ecléctico y edificaciones de arquitectura doméstica del siglo XX.
2. Conservación de los valores y tipologías urbano-arquitectónicas, contenidos en la conformación de las manzanas y la delineación de las edificaciones, tales como la línea de fachada, el puntal y la medianería.
3. Preservación de la función residencial con el reforzamiento del equipamiento social y la recuperación de los espacios públicos y comunitarios, expresados en el tratamiento jerarquizado de estos como centros de encuentro e intercambio social.
4. Mantenimiento, preservación, conservación y continuidad del trazado urbano tradicional cuadrículado con sus calles y aceras, así como avenida y paseo arbolados.
5. Priorización de las actividades y funciones de uso público.

Sección tercera: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Las Regulaciones Generales, como se ha mencionado con anterioridad, son válidas y aplicables para todo el asentamiento, independientes del uso y tipología de la zona y en algunos casos constituyen reglamentaciones de carácter nacional y sectorial. En el Capítulo III quedarán definidas las Regulaciones Generales y serán establecidas para todo el asentamiento de Cifuentes y agrupadas en las siguientes temáticas: medio ambiente, protección y preservación patrimonial, usos de suelo, estructura urbana y morfología urbana.

Sección cuarta: Regulaciones Específicas de Intervención Urbana.

Estas regulaciones se establecen en el Capítulo IV y quedan determinadas para las 7 zonas definidas dentro de la trama urbana edificada de uso residencial.

Sección quinta: *Regulaciones de Procedimientos.*

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

Sección sexta: *Tablas y Normas Gráficas.*

Se tabulan y grafican en el Capítulo VI los elementos esenciales reguladores o regulados de los capítulos III y IV, donde aparecen los respectivos planos oficiales y descripciones normativas gráficas; todo ello en correspondencia con la información sintetizada que es imprescindible para la mayor facilidad interpretativa y la aplicación práctica de dichos componentes, incluyendo además las correspondientes ilustraciones vinculantes.

Sección séptima: *Glosarios de Términos.*

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

Sección octava: *Anexos.*

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

CAPÍTULO III: REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN URBANA.

Sección primera:

Medio Ambiente.

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

Artículo 1. Las chimeneas de establecimientos existentes actualmente en el asentamiento, tendrán que elevarse por sobre los edificios que se hallen en un radio de 50.0 metros en función de las características de la emisión y de las restricciones sobre el uso de las edificaciones circundantes.



Equidad social.

Artículo 2. El medio construido debe satisfacer las necesidades básicas de todos los sectores, de manera que, a las inversiones que reporten beneficios (del sector económico emergente), se le impondrá como premisa la participación de un proyecto de carácter público o socialmente útil, en concepto de codesarrollo. Tales proyectos incorporarán una amplia gama de usos representativos, recreativos o sociales en proximidad de viviendas y centros laborales, hasta crear un ambiente equilibrado.

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

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



Artículo 3. Las dimensiones de las franjas forestales en la zona de protección de los cauces fluviales, se establecerán para ambas márgenes a partir del borde del cauce natural y la categoría del río.

Franja Forestal: 10 m (Río de 2^{do} Orden Maguaraya y Magdalena)

Artículo 4. No se permitirá la ejecución de cualquier tipo de instalación, construcción u otra actividad económica y social en las franjas de los ríos, ya que estas constituyen franjas de protección forestal contra la erosión, además de otras funciones. Solo las estipuladas en el artículo siguiente.

Artículo 5. Se realizarán las acciones constructivas que estén en función de la explotación y la protección de los recursos hídricos, previa consulta con el Instituto Nacional de Recursos Hidráulicos y de Planificación Física.

Artículo 6. Para las edificaciones no compatibles que actualmente ocupen las franjas de los ríos, en caso de afectación, se procederá a su reubicación hacia otras zonas.

Artículo 7. No se permite el vertimiento de desechos de materiales de construcción a las franjas de los ríos.

Organización de los territorios en función de la prevención de la contaminación de depósitos de agua o de las aguas fluviales con sustancias nocivas.

Artículo 8. Se preservarán los depósitos de agua o de las aguas fluviales del vertimiento de combustibles, lubricantes y otros derivados residuales en todo el territorio.

Artículo 9. La evacuación de residuales a ríos, arroyos y embalses se realizará con previo tratamiento de los mismos y la obtención de licencia ambiental.

Artículo 10. No se permite la aplicación de plaguicidas, fertilizantes u otras sustancias tóxicas en las zonas de protección sanitarias de las fuentes de abasto de agua potable (La Distancia, Palmarito y El Mogote).

Artículo 11. Toda fuente de abasto de agua deberá contar con zonas de protección sanitaria para evitar riesgos de contaminación en las fuentes, instalaciones de captación o bombeo y en las conductoras.

• **En la zona III no se permitirá:**

- 1- La construcción de viviendas, hospitales e instalaciones industriales.
- 2- El depósito de residuales sólidos o semi-sólidos.
- 3- Acumulación de chatarra en general.
- 4- Perforación de pozos de petróleo, gas natural, aguas de elevada mineralización y de sal.
- 5- Almacenaje y uso de pesticidas o abonos, sin conocimiento de la geología del lugar.

En la Zona II no se permitirá:

- 1- Lo previsto en la zona III.
- 2- El almacenamiento a cielo abierto y la aplicación incorrecta de fertilizantes inorgánicos y orgánicos.
- 3- La construcción de edificios e industrias, asentamientos, centros agrícolas o cooperativas.
- 4- La construcción de carreteras, vías férreas, calles, pistas deportivas.
- 5- La localización de cementerios.

- 6- Excavaciones de arena, gravas, margas, canteras de piedras.
- 7- Almacenamiento de petróleo o productos tóxicos.
- 8- El abandono de pozos sin sellar.

En la Zona I no se permitirá:

- 1- Lo previsto para las zonas II y III.
- 2- El tránsito de peatones y aperturas de caminos.
- 3- El uso agrícola o la aplicación de agentes químicos.
- 4- El vertimiento de residuales domésticos.
- 5- Excavaciones de todo tipo.

En la Zona I es obligatorio:

- 1- El uso de cerca perimetral, con una única puerta de acceso con el fin de evitar el paso del ganado y personal ajeno a la explotación del sistema.
- 2- La colocación de vallas de aviso.
- 3- Se cubrirá de césped fino, el cual deberá mantenerse bajo y parejo.



Artículo 12. Las Fuentes de abastecimiento de agua y sus zonas de protección sanitarias se preservarán:

- Del vertimiento de aguas residuales crudas.
- Del vertimiento de aguas tratadas y residuales domésticos.
- De la aplicación y almacenamiento de plaguicidas, fertilizantes u otras sustancias tóxicas en las zonas de protección sanitarias.
- De la construcción de viviendas, hospitales, instalaciones industriales, asentamientos, centros agrícolas o cooperativas.
- Del depósito de residuales sólidos o semi-sólidos.
- De la construcción de carreteras, vías férreas, calles y pistas deportivas.
- De La localización de cementerios.
- De las excavaciones de arena, gravas, margas y canteras de piedras.

Artículo 13. Toda fuente de abasto contará con:

- Cerca perimetral, con una única puerta de acceso con el fin de evitar el paso del ganado y personal ajeno a la explotación del sistema.
- Vallas de aviso.
- Césped fino, el cual deberá mantenerse bajo y parejo.

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

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

Artículo 14. La ubicación de los puntos para el depósito transitorio de residuales sólidos deberá cumplir las distancias de protección sanitaria establecidas a viviendas u otras edificaciones y tener un diseño apropiado que no afecte la imagen urbana y recogida diaria de los mismos.

Artículo 15. Se preservará el asentamiento de la introducción y/o la permanencia de edificaciones dedicadas al almacenaje de productos explosivos, tóxicos inflamables, radio activos u otros perjudiciales para la salud humana y el medio ambiente.

Artículo 16. No se permitirá la inserción de nuevas instalaciones contaminantes dentro de la trama urbana residencial, ni la ampliación de las existentes.

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

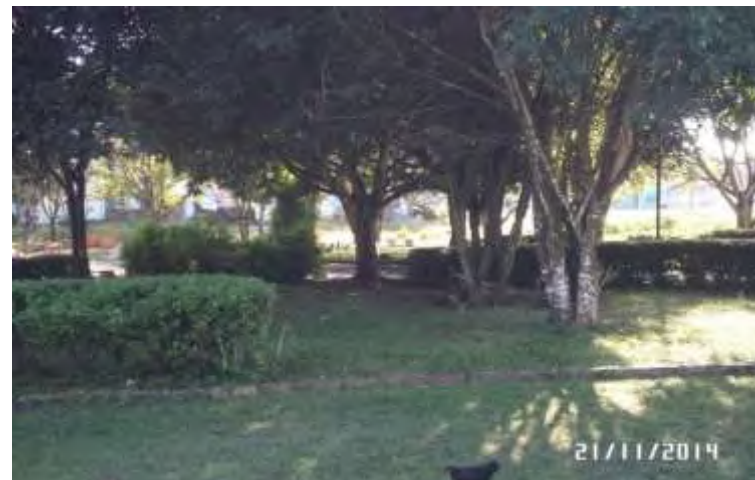
Artículo 17. Las entidades controlaran el ruido producido en las áreas urbanas no permitiendo la elevación de los niveles de decibeles normales establecidos.

Los niveles de contaminación sónica permisibles para las distintas zonas de la ciudad son:

- Zonas de alta restricción de ruido: viviendas, policlínicos, parques, y edificios administrativos (50 decibeles por el día y 40 decibeles noche).
- Zonas de mediana restricción de ruido: zonas comerciales, instalaciones productivas menores y establecimientos de servicios, áreas colindantes con grandes avenidas, instalaciones deportivas y educacionales (60 decibeles en el día y 50 decibeles en la noche).
- Zonas de menor restricción de ruido: zona industrial cercana a viviendas y recreativos (65 decibeles por el día y 60 por la noche).

Artículo 18. Servicios Comunales garantizará la limpieza y barrido de las calles, plazas, portales y espacios públicos, con frecuencia diaria y en horario diurno.

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



Artículo 19. Se conservarán y recuperarán todas las superficies dedicadas originalmente a áreas verdes, parques, jardines, parterres y patios interiores fomentando su vegetación característica teniendo en cuenta el índice de 9-12 m² /habitantes.

Artículo 20. En el caso específico de la vegetación y áreas verdes cualquier alteración o modificación, así como las acciones de tala, poda, y moteo se coordinará con la Dirección Municipal de Servicios Comunes.

Artículo 21. Es de obligatorio cumplimiento por las entidades correspondientes la limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas verdes urbanas de una manera periódica y permanente.

Artículo 22. No se permite la modificación y acción indiscriminada de la población sobre las áreas verdes existentes como el caso de la tala de árboles y corte indebido de plantas arbustivas, coberturas y césped.

Artículo 23. La poda que se realiza periódicamente en las áreas verdes situadas bajo el trazado de las líneas de electricidad y telefónicas, deberá ser controlada por la Dirección Municipal de Servicios Comunes para evitar daños innecesarios (cortes y podas indebidas).

Artículo 24. Evitar la implantación de especies venenosas y dañinas que ofrezcan peligros a la población o al patrimonio edificado por causa de su toxicidad, peso y crecimiento de raíces que dañen pavimentos, paredes etc.

Artículo 25. Para zonas de nuevo desarrollo, en las áreas destinadas al descanso se plantarán árboles de tronco libre alto, copa extendida y espesa con el fin de garantizar la sombra y la ventilación.

Artículo 26. En zonas de nuevo desarrollo, las áreas de juegos infantiles estarán cubiertas por césped resistente al tránsito de los usuarios y su proporción será de 70% de área verde y 30% de superficie pavimentada. No se utilizarán especies venenosas, ni tóxicas que perjudiquen la salud de los niños.

Artículo 27. En zonas de producción donde existen niveles considerables de contaminación, dentro de los límites físicos de las parcelas se debe utilizar la arborización combinada con arbustivas para atenuar los efectos de la misma, preferentemente dispuestos en filas o hileras.

Protección del suelo en cuanto a erosión e inundación.

Artículo 28. En las áreas afectadas por la construcción o explotación de obras lineales, como conductoras, carreteras, terraplenes, vías férreas, canales de drenaje, se resarcirán los daños ocasionados, tras previa obtención de la licencia pertinente.

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

Requisitos esenciales del uso de suelo.

Artículo 29. La diversidad de usos se conservará y potenciará en todas las acciones.

Artículo 30. Los usos preferentes, estarán en correspondencia a la función predominante y responden al carácter central y mixto del asentamiento desde el punto de vista funcional, denominándose:

- Permisibles: son los que se integran de manera armónica a la dinámica social y económica del territorio, fundamentalmente en relación con la función residencial y los servicios al hábitat.
- Restringidos: indican un carácter restrictivo y de entorno y/o con tipología de determinada edificación.

Artículo 31. Se preservará el entorno habitado de aquellos usos que resulten perjudiciales para el entorno habitado como depósitos de materiales combustibles y explosivos, talleres automotores, industrias y/o talleres generadores de polvo, ruido, emanaciones tóxicas, vibraciones, o dedicados a almacenar gran cantidad de productos.

Artículo 32. Los usos temporales son los utilizados con carácter provisional, pues sin ser incompatibles no favorecen las potencialidades previas en los planes para el territorio.

Artículo 33. Las plazas, microparques y áreas deportivas se protegerán de los cambios de uso de local comercial y peatonal a viviendas.

Artículo 34. Los locales destinados a uso comercial y gastronómico, especialmente en vías principales, garantizarán la visibilidad hacia el interior del inmueble. En horario nocturno, permanecerán convenientemente iluminados.

La protección de recursos agropecuarios.

Artículo 35. Se plantarán cultivos, que según estudios científicos o experiencia acumulada, sean propicios para el tipo de suelo correspondiente al área que se ocupe para este fin.

Artículo 36. Las acciones constructivas nunca interrumpirán el drenaje natural de los suelos, tales como canales, diques, edificaciones de grandes dimensiones y urbanización de zonas sin proyecto previo.

Artículo 37. Se generalizará la siembra de árboles frutales y maderables que propicien sombra en áreas recreativas como parques y plazas.

Artículo 38. Se preservarán del vertimiento de sustancias químicas agresivas al medio ambiente en suelos dedicados a la actividad agrícola.

Artículo 39. No deberán construirse edificaciones de uso permanente que no estén vinculadas con la actividad agrícola.

Artículo 40. Los sectores pertenecientes a las fajas hidro-reguladoras de las vías de aguas superficiales solo se usarán con fines forestales.

Cementerios y vertederos.



Artículo 41. Para la creación y/o ampliación de cementerios y vertederos deberá tenerse en cuenta:

- Una distancia de 1000 m del límite urbano actual del asentamiento.
- Una distancia de 300 m del límite urbano perspectivo.
- Una faja de protección sanitaria de 100 m de ancho, que estará arbolada.
- Su localización no afectará fuentes de abasto de agua ni sus redes de distribución.
- El manto freático se encontrará a una profundidad como mínimo de 1.5 metros, para evitar la contaminación del agua subterránea.
- El mismo se ubicará a sotavento del asentamiento.
- Se preservará de nuevas construcciones u ampliaciones la zona de protección sanitaria.
- Solo se permitirán acciones mínimas de mantenimiento para continuar habitando o utilizando la edificación que actualmente se localicen en esta zona.
- Se preservará el área urbana del vertimiento de desechos sólidos.

Artículo 42. El terreno utilizado para un vertedero de relleno sanitario se ubicará preferentemente a sotavento del núcleo urbano, a no menos de 500 metros de este.

Paisaje de verde urbano.



Artículo 43. Se favorecerá el empleo de vegetación que ocupe espacios mínimos de suelo y que brinden la mayor superficie de follaje.

Artículo 44. Toda acción de revitalización urbana deberá reforzar el paisaje que distingue al asentamiento: su estructura y trazado, la antigüedad de su arquitectura, sus perfiles, alturas tradicionales, entre otras.

Artículo 45. Todos los accesos al asentamiento de Cifuentes constarán con trabajos de jardinería, arbustos y árboles.

Infraestructura.

Red vial.

Artículo 46. Para ensancharse, abrirse o modificarse las vías incluyendo aceras y plazas, contará con la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física la que realizará las consultas necesarias a los organismos pertinentes.

Artículo 47. Toda obra de construcción y reconstrucción vial debe incluir un estudio de impacto ambiental.

Artículo 48. Se respetará el ancho de acera y de Calle en su prolongación.



Artículo 49. Se mantendrá el uso de parterres en aquellas áreas de los sectores donde éstos existan adecuándose sus dimensiones a las particularidades de cada calle o avenida.

Artículo 50. Cualquier modificación en el Centro Histórico y de Servicios en calles, aceras o parques deberá contar con la aprobación de la Comisión de Monumento Municipal.



Artículo 51. 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.

Artículo 52. 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 53. Se preservará de la instalación de redes técnicas en la faja de emplazamiento de las vías, el talud y contra talud; estas se instalarán en la zona de servidumbre, la cual está ubicada fuera de dicha faja de emplazamiento.

Artículo 54. Dentro de los límites de la faja de emplazamiento perteneciente a las vías no se depositarán materiales que afecten su uso, su conservación o su paisaje.

Artículo 55. No se conducirán animales a pastar o abreviar en la faja de emplazamiento de la vía o permitir su presencia en ella.

Artículo 56. Se preservará la faja de emplazamiento de la vía de acciones que atenten contra la seguridad u ornato de la misma tales como: recoger, raspar o tomar tierra dentro de ella.

Artículo 57. Para realizar obras de reparación total o parcial en la vía se requiere previamente:

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

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

Artículo 58. Las aceras estarán provistas de pequeñas rampas o bordes rebajados en zonas próximas a parqueos, edificios públicos y cruces de calles para evitar barreras arquitectónicas.

Artículo 59. 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 y se deben utilizar bordillos biselados.

Artículo 60. La longitud de la rampa es variable y depende de la altura del bordillo, con pendiente máxima del 6% y pendientes transversales del 2%. Estas no deben obstruir el drenaje pluvial.

Artículo 61. El borde de la rampa está enrasado con la calzada o presenta un reborde o desnivel máximo de 10 mm o 20 mm si el canto está redondeado o achaflanado.

Artículo 62. Cuando en la vía pública existan escaleras o un solo escalón de más de 30 mm se deberá romper la barrera arquitectónica con una rampa como alternativa para aquellas personas que no puedan utilizarla.

Artículo 63. Se preservará de alterar o modificar las defensas, cercas o cualquier otro componente de las vías.

Artículo 64. Se restaurarán las vías dañadas o alteradas producto de la ejecución de obras autorizadas dentro del término legalmente establecido.

Artículo 65. No se eliminarán 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.

Artículo 66. No se impedirá el libre curso de las aguas que fluyan por las vías o alteren el drenaje normal mediante zanjas o diques.

Artículo 67. Se preservará de la instalación de kioscos, mostradores, murales, vallas, tótem y otros elementos en aceras y vías públicas. Cuando por motivos de ferias, carnavales u otras actividades se considere necesario los promotores deberán solicitar la correspondiente autorización a la Dirección de Planificación Física.

Vías férreas

Artículo 68. Se permite la construcción, ampliación y reparación de las vías férreas por los organismos que rigen dichas acciones.

Artículo 69. Se respetara la faja de derecho de vía o faja de propiedad definido a una distancia de 15.00 m a cada lado de la vía férrea, contados a partir de su eje o a partir de los ejes de las dos vías extremas si se tratara de dos o más vías férreas contiguas.

Artículo 70. 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.

Redes de acueducto, alcantarillado y red pluvial.

Artículo 71. Se permiten acciones de mantenimiento, reparación y/o sustitución de tramos de tuberías, válvulas y otros accesorios en las redes existentes, la DMAA está en la obligación de resarcir los daños que puedan ocasionar estos trabajos.

Artículo 72. La red de acueducto se colocará a un lateral de la vía, contraria al tendido eléctrico y a una separación de 1.20 m del borde exterior de la acera.

Artículo 73: Las nuevas zonas de viviendas contarán con soluciones colectivas de abasto de agua y evacuación de residuales.

Artículo 74. No se permitirá la construcción de edificaciones en zonas bajas, con deficiencias en el drenaje y peligro de inundación.

Artículo 75. Deben canalizarse las aguas pluviales de azoteas, de modo que no viertan hacia la vía pública.

Red eléctrica.

Artículo 76. Se respetará la franja de seguridad establecida para las líneas eléctricas de acuerdo a su voltaje de transmisión. Distancias horizontales.

Distancias horizontales.

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

Zonas de seguridad.

- Líneas hasta 15kv -3.5m a cada lado de la línea.
- Líneas de 33kv -7.5m a cada lado de la línea.
- Líneas de 110kv -15m a cada lado de la línea.
- Líneas 220 kv - 20 m a cada lado de la línea.
- 2.00m a los troncos de los árboles.

- 3.00m a los postes del tendido eléctrico, telefónico o de radio comunicaciones.
- 5.00m a los postes conductores de alta tensión.
- 4.00m al eje de la vía férrea.

TIPO DE LÍNEA	VOLTAJE (kv)	CRUZAMIENTOS (m)		
		FERROCARRIL	CAMINOS Y CARRETERAS	CAMPO TRAVIESA
Viento, cable mensajero, teléfono, neutro y cable con cubierta metálica	-	7,5	5,50	-
Conductores Aéreos	0,0 - 0,75	7,5	6,00	-
	5 -15,0	7,50	6,0	5,50
	15,0-50,0	7,50	6,50	6,0
	110	7,50	7,00	6,50
	220	8,50	8,00	7,50
	500	-	-	-

Tabla 1. Distancias de cruzamiento de líneas.

Estas alturas 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 cuenta para los cruzamientos: Ferrocarriles, caminos, carreteras y campo traviesa.

Artículo 77. Dentro de la faja de protección de las líneas eléctricas, la siembra de pastos, cultivos rotativos y frutos menores, así como el cruce de caminos, calles, carreteras y líneas de ferrocarril, son usos compatibles.

Artículo 78. Son incompatibles dentro de la faja de protección de las líneas eléctricas, la siembra de árboles, la construcción de diques, presas, edificaciones y todo aquello que no esté regulado

en el artículo anterior. En caso de que necesariamente sea obligatoria la ejecución de una inversión dentro de esta faja, esta solo puede ser autorizada por la Dirección Municipal de Planificación Física con el previo consentimiento de la Empresa Eléctrica.

Artículo 79. Se respetará la faja de protección de las subestaciones, la que estará en dependencia de las fajas de protección de cada línea eléctrica de entrada y salida según el voltaje de las mismas. (Zona incombustibilizada: 1 m; construcciones a partir de 15 m).

Artículo 80. En todas las subestaciones eléctricas y bancos de transformadores serán necesarias las cercas perimetrales a una distancia mínima de 5.00 m.

Artículo 81. En caso de existir instalaciones eléctricas soterradas estas se colocarán sobre las instalaciones hidráulicas y sanitarias.

Artículo 82. Las tapas de registro y las rejillas de ventilación, colocadas en las aceras, sendas peatonales y paseos de parques y jardines estarán enrasadas. Las barras de las rejillas Irán paralelas al sentido de circulación principal peatonal, la separación entre barras, no podrán ser mayor que 20.00 mm.

Artículo 83. La línea eléctrica o telefónica soterrada dejara siempre las entradas o registros correctamente tapadas y señalizadas.

Artículo 84. Se favorecerá la sustitución paulatina de las instalaciones aéreas, por otras soluciones que no afecten la imagen urbana.

Artículo 85. No se permitirá el uso conjunto de estructuras que soportan las líneas eléctricas aéreas que operen a 13.2 kv por cualquier equipo o cable de las redes de comunicaciones, en todos los casos las líneas eléctricas aéreas se ubicaran por encima de las de comunicaciones. Para el caso de líneas eléctricas soterradas, estas se ubicaran por debajo de las de comunicaciones. En ambos casos se respetaran las distancias de separación establecidas.

Tabla 1. Las distancias verticales se determinan para la flecha a 50°C.

No	DESCRIPCIÓN	DISTANCIAS MINIMAS (m)	
		Hasta 13,8 kv	Hasta 34,5 kv
1	Distancia horizontal desde el conductor más cercano hasta la pared de la edificación	2.44	3.00

2	Distancia horizontal desde el conductor más cercano a balcones	2.44	3.00
3	Distancia horizontal desde el eje del poste a la pared más cercana de la edificación	3.70	4.40
4	Distancia horizontal desde el eje del poste al punto más cercano del balcón	1.80	2.25
5	Distancia vertical desde el conductor más cercano a balcones, por encima o por debajo de estos.	2.44	3.00

Tabla 2. Distancia mínima vertical de cruzamiento entre las líneas aéreas eléctricas y de comunicaciones.

CONDICIONES	SEPARACIÓN MINIMA VERTICAL (m)		
	0 -1 kv	13.8 kv	34.5 kv
Conductores desnudos de la línea eléctrica	1.0	-	-
Conductores con forros de la línea eléctrica	0.6	-	-

Líneas aéreas en estructura de madera, metálica u hormigón protegidas contra rayos, y de madera sin protección contra rayos	–	1.5	2.0
---	---	-----	-----

Artículo 86. La iluminación pública nunca provocará deslumbramiento o contaminación luminosa.

Redes telefónicas.

Artículo 87. No se permitirán afectaciones a la faja de protección establecida para las líneas aéreas, que será de 1.50 m a ambos lados, medidos a partir de su eje.

Artículo 88. La faja de protección de líneas soterradas será de 2.00 m a ambos lados de la línea medidos a partir de su eje.

Artículo 89. En cualquier vialidad y siempre que sea posible, el trazado de la línea telefónica debe ocupar el lado opuesto al trazado de la línea eléctrica.

Artículo 90. 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 91. 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 92. 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 93. 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.

De las redes y Fibra Óptica.

Artículo 94. Para el cable de Fibra Óptica existente es necesario que se cumplan los siguientes requisitos:

- Se requiere una franja de protección de 5.00 m a ambos lados del eje de la traza.
- Sobre la traza y ambos lados puede sembrarse cualquier variedad de arbusto que sus raíces no exceda los 30,00 mm, las plantas de altura mayores de 1,00 m y menores de 4,00 m podrán sembrarse a una distancia no menor de 2,00 m del eje de la traza.
- Se prohíbe la construcción de cualquier tipo de cerca excavación, edificación u otra índole que pudiera ocasionar daños físicos al cable o entorpezca su rápido restablecimiento.
- No se permite arrojar escombros ni agua de desperdicio en la faja de protección de 4,00 m 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.
- No se permite utilizar explosiones o efectúen explosiones dinamiteras o de cualquier otra índole a menos de 20,00 m del eje de traza ni a menos de 100,00 m de la caseta repetidora.

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, así como para disminuir los costos asociados al transporte.

Transporte.

Artículo 96. Se permitirá la utilización de bicicletas dentro del asentamiento, así como los coches de caballos en los lugares que se determinen por la DMPF previa consulta del Centro Municipal de Higiene y Epidemiología y la Dirección Municipal de Transporte, para minimizar el impacto de gases, malos olores y ruido sobre el medio ambiente.

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

Artículo 97. En las nuevas construcciones se deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. Las Ventanas mirando hacia la calle serán diseñadas con controladores espontáneos de las mismas.
2. Todas las habitaciones tendrán una adecuada iluminación, (en la medida de las posibilidades).
3. Se deberá prever en el proyecto una visión directa y clara hacia los sectores peatonales.

Edificaciones sustentables.

Artículo 98. En las nuevas construcciones se deberá tener en cuenta en los proyectos los siguientes criterios de diseño:

- Los elementos arquitectónicos como voladizos, aleros, salientes, persianas, pérgolas, galerías y portales, entre otros, para disminuir la carga solar sobre los espacios habitables, según las posibilidades que brinde cada sector en específico.
- La ventilación cruzada en cada espacio habitable con la ubicación de una o más ventanas operables con una superficie mínima de un 1,50 m²/habitación para permitir este tipo de ventilación y disminuir la dependencia de sistemas de ventilación artificial. (Según las posibilidades que brinde cada sector en específico).
- La generación de energías alternativas en edificaciones autofinanciadas y rentables con objetivo de minimizar la carga sobre la infraestructura existente y la dependencia e importación de materias primas, 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.
- El diseño de microclimas que 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 será tomada en consideración buscando facilitar su entrada a los espacios habitables, en los casos que lo facilite.
- La concepción de terrazas y azoteas jardín en áreas de mayor densidad donde no existan jardines traseros, para lo cual deberán tomarse precauciones y cumplir con lo establecido en las regulaciones específicas de cada sector para no violar los derechos de vecinos colindantes y ser debidamente tenidos en cuenta en el diseño estructural del edificio.
- Los huertos y agricultura urbana: Aquellas áreas previstas por el Plan General de Ordenamiento Urbano para usos en función de la ciudad y que están utilizadas en cualquiera de los programas y subprogramas de la agricultura urbana tendrán carácter provisional. Se permite la inserción de huertos en los lugares donde predominan los patios traseros. No se permite la inserción de huertos en la franja de jardín. Los lugares para la práctica de la agricultura urbana como organopónicos tendrán que ser autorizados por la DMPF. Serán requisitos indispensables que las áreas dedicadas a la agricultura urbana reciban mantenimiento sistemático, muestren buena apariencia, utilicen materiales de calidad para cercas y otros elementos y estén debidamente protegidos.

Sección segunda: *Protección y preservación patrimonial.*

El Centro Histórico Urbano de Cifuentes se caracteriza por una mezcla de estilos arquitectónicos donde aparecen el neoclásico y el eclctico.

Artículo 99. La persona natural o jurídica, propietaria o poseedora de bienes inmuebles colindantes a una construcción 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 Dirección Municipal de Planificación Física y previa consulta con la delegación de Monumentos.

Artículo 100. Toda acción urbanística constructiva, cambios de uso, alteraciones o afectaciones a sitios de monumentos o de valor histórico, arquitectónico, urbanístico o ambiental contará con la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física y previa consulta con la delegación de Monumentos.

Artículo 101. Por no existir inscrito inmuebles con valor patrimonial en el Registro de Monumentos Locales, Provinciales o Nacional, el Sector Centro Histórico y de Servicios queda sujeto a las regulaciones emitidas por este documento para dicho sector.

Artículo 102. El conjunto que conforma el Parque la Libertad desde la calle Calixto García hasta la calle Mollinedo por La Calle Martí mantendrá su estructura morfológica:

1. La conservación y mantenimiento de sus edificaciones circundantes, sus usos y funciones actuales según proceda y las restricciones pertinentes a las reconstrucciones, ampliaciones y nuevas instalaciones en éste.
2. El tratamiento de las áreas verdes se regulará según lo establecido para las vías públicas y áreas verdes.
3. Cumplirán además, de forma obligatoria, las regulaciones y condicionantes urbanísticas de ocupación, alineaciones, alturas y otras que le sean aplicables y se articulen en este código.

Artículo 103. El conjunto de portales de frente a la calle Martí entre Línea y Mollinedo son portales de uso público por lo que no se autoriza el cercado de los mismos, así como el cambio de puntales y su ancho, carpintería y cubierta.



Sección tercera: *Usos de Suelo.*

Artículo 104. En el caso de nuevas construcciones en avenidas y calles principales, para balancear los usos, incrementando aquellos preferentes y obligatorios, se deberá permitir en la primera planta solamente usos de carácter administrativo, comercial, gastronómico, deportivo y recreativo, incluyendo el cultural .

Artículo 105. Será preferente el uso residencial en las siete zonas de intensidades de intervención urbana.

Artículo 106. Se prohíbe el cambio de uso de locales comerciales, de servicios y otros para convertirlos en viviendas en plantas bajas, salvo excepción debidamente justificada según la zona de que se trate, prohibiéndose siempre en vías de primer orden o principales.

Artículo 107. Será permisible la ubicación de instalaciones para usos de religión y servicios básicos, así como militar y orden interior, mientras que el alojamiento, comercio, gastronomía, cultura, administración, salud, educación, deporte, recreación, agricultura urbana, almacenes y talleres dependerán de la zona de que se trate.

Artículo 108. Se prohíbe en las zonas centro y de servicios la ubicación de actividades de producción y agropecuarias que generen contaminación atmosférica, sónica o de otra índole, así como otras incompatibles por su naturaleza.

Artículo 109. Se restringirá el uso dedicado a funciones especiales y específicas, acorde con las determinaciones aplicables en sus casos.

Sección cuarta: *Estructura Urbana sobre estructura de la manzana.*

Artículo 110. Se respetará, en todos los casos y de forma obligatoria, la estructura urbana existente por manzanas, establecida sobre la base de la cuadrícula tradicional, característica del poblado de Cifuentes manifestándose de forma general en:

- Manzanas de trama ortogonal regular con generalidad, manzanas compactas de dimensiones de hasta 100 m x 100 m y calles y aceras anchas (hacia la zona central del asentamiento). De forma general viviendas medianeras y la línea de fabricación directa a la acera no existiendo áreas de jardín aunque si agradables patios interiores.
- Manzanas generalmente de dimensiones irregulares hacia el área fuera del centro, con áreas verdes fundamentalmente en patios interiores, parqueos y espacios disponibles para nuevas inversiones, con predominio de parcelas aisladas. Predominio de la arquitectura doméstica del siglo XX, parcelas de forma y dimensiones variables y tipología arquitectónica I y II.
- Manzanas ortogonales de dimensiones variables, edificaciones aisladas entre 1 y 2 niveles, de tipología arquitectónica I y II del siglo XX doméstica, con uso de jardines y portal al frente, parcelas amplias y áreas verdes alrededor.
- Las zonas de edificios multifamiliares con grandes manzanas y predominio de áreas verdes, que no se ajustan a la disposición típica de la manzana.
- Zonas parcialmente urbanizadas, con un trazado vial incipiente factible de regularizar, caracterizado por parcelas irregulares de dimensiones variables ocupadas por viviendas del siglo XX, de tipología arquitectónica V y VI.

Artículo 111. Toda intervención dentro del límite urbano, ya sea del tipo arquitectónico o urbanístico, respetará y se adecuará a la conformación morfológica definida en el trazado urbano conservando la manzana, referidas en el artículo 110.

Artículo 112. No se permiten acciones que tiendan a transformar o desvirtuar el carácter regular e irregular de las retículas ortogonales, de formas compactas, semicompactas y dimensiones variables. En tal sentido deben respetarse las secciones viales, características del territorio.

Artículo 113. Se conservará la forma predominante de asociación de las edificaciones características de cada zona y en especial la manzana en cuestión.

Artículo 114. Se respetará íntegramente la configuración de espacios públicos que conforman la manzana.

Artículo 115. Las parcelas libres existentes u obtenidas a partir de demoliciones serán reservadas en función del uso al que se destine la zona.

Artículo 116. Se respetará el perfil y volumetría urbana característicos, no pudiendo ser alterados por ninguna intervención constructiva.

Artículo 117. Las edificaciones ubicadas en las vías de acceso a la ciudad tendrán un diseño que cualifique el entorno con soluciones arquitectónicas de valor.

Artículo 118. Los lugares donde no exista acera se respetará la faja de terreno para su futura construcción.

Coefficiente de ocupación y utilización de la manzana.

Artículo 119. Se respetará el índice de ocupación de suelo establecido para cada zona.

- El coeficiente de ocupación del suelo (COS) permisible en las manzanas será como mínimo hasta el 26 %.
- El coeficiente de utilización del suelo (CUS) permisible será del 26 % hasta el 68 %.

Dimensiones y características de las áreas libres interiores por manzana.

Artículo 120. En manzanas de Tipología Urbanística 2 (Zona de Edificios Multifamiliares), compuestas principalmente por parcelas ortogonales de dimensiones variables, las manzanas serán abiertas por lo que los espacios libres quedarán conformados como parte de la retícula.

Artículo 121. En manzanas de Tipología Urbanística 3, predominantemente aparecen en los centros históricos y de servicios, donde coexisten diferentes edificaciones coloniales o no, con parques y plazas asimiladas dentro de la propia retícula urbana, los espacios libres serán de formas y dimensiones variables.

Artículo 122. En manzanas de Tipología Urbanística 4 (Zona Residencial Intermedia), semicerradas, aparecen los pasillos laterales y de fondo y predominará en ellas el jardín privado, aceras con o sin parterre y calles con una continuidad definida.

Artículo 123. En manzanas de Tipología Urbanística 5, zonas sin urbanizar o con urbanización parcial y trazado irregular, las parcelas serán irregulares de dimensiones variables, ocupadas por viviendas de bajo y medio estándar construidas antes de la Revolución en zonas periféricas y las de bajo consumo y esfuerzo propio en el período revolucionario.

Forma y coeficiente de ocupación de la parcela.

Artículo 124. En manzanas de Tipología Urbanística 2 la parcela será de perfil rectangular o cuadrada de forma octogonal con un COS mínimo de 21 %.

Artículo 125. En manzanas de Tipología Urbanística 3 la parcela tendrá un perfil rectangular o cuadrado de forma octogonal y el COS será de 21%, pues las edificaciones son de mayores dimensiones y tienden a ocupar grandes espacios de la parcela.

Artículo 126. En manzanas de Tipología Urbanística 4 la parcela tendrá una forma irregular con un COS de 15 %.

Disposición de la Edificación en la Parcela.

Artículo 127. La ocupación máxima de la parcela será del 65 % y la superficie descubierta será 35 % esto incluye el área de jardín frontal, así como los pasillos laterales y el fondo. Se respetará básicamente el régimen de parcelación individual.

Artículo 128. El tamaño máximo de las parcelas será de 150 m² con formas rectangular y cuadrado. El tamaño de las parcelas mínimo será de 80 m² con formas rectangular y cuadrado.

Artículo 129. El espacio libre en el interior de las parcelas es la superficie descubierta, en este caso serán jardines, patios y pasillos laterales y de fondo. Se conservarán los pasillos laterales y de fondos en los inmuebles que los posean. Las dimensiones de estas áreas no excederán del 67 %. La profundidad edificable será de 15.00 m.

Cotas para establecer los planos de nivelación de las edificaciones.

Artículo 130. El nivel de piso terminado de las nuevas construcciones estará, como mínimo a 0.15 m de la rasante de la vía y el máximo estará en dependencia de la topografía del terreno

Artículo 131. El nivel + 0.15 m de nivelación de edificación, como mínimo, se tomará a partir de la rasante de la vía (± 0.00) y en caso que se encuentre en pendiente se tomará el punto más alto de la vía, en relación con la parcela.



Alineación de las Edificaciones.

Primera y segunda línea de fachada.

La primera línea

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

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

Artículo 132. Ante cualquier acción constructiva sobre un inmueble u obras nuevas debe respetarse la alineación predominante en la cuadra, tanto en la primera como en la segunda línea de fachada.

Artículo 133. Las nuevas construcciones respetarán las alineaciones predominantes y contarán con la fachada principal paralela o frente a la vía. No se autorizarán culatas o paredes ciegas frente a las vías a menos que, por razones muy excepcionales, se determinasen en etapas de microlocalización y licencia de obra.

Artículo 134. No se permitirán salientes que puedan afectar las aceras y los portales de uso público y las vías.

Artículo 135. Se conservará la alineación de fachadas, portales y jardines según características morfológicas de cada zona y la predominante en la cuadra en que esté ubicada la construcción que se vaya a intervenir o a ejecutar.

Artículo 136. Las nuevas edificaciones a construir, utilizarán los elementos tipológicos característicos de cada zona, referidos a portales, proporción de vanos, herrería y balcones.

Artículo 137. Se respetará el perfil de la calle adecuando los proyectos con soluciones de sótanos, garajes u otras variantes que garanticen las condiciones de habitabilidad.

Artículo 138. Cuando una fachada aparezca contigua a la acera, no se permite la utilización de repello rústico a una altura de 2.00 m.

Artículo 139. Se permite la construcción de sótanos o semisótanos dentro del límite de la parcela, sin afectaciones a la vía pública y a los colindantes, siempre y cuando se corresponda y se integre a las características del área en que se ubica.

Franja de jardín.



Artículo 140. En las zonas donde predomina franja de jardín hacia la calle es de obligatorio cumplimiento mantener dicha característica en las nuevas construcciones que se realicen manteniendo la alineación y el perfil morfológico de la calle.

Artículo 141. En los sectores donde sea predominante la existencia de jardines el ancho de la franja de jardín estará condicionado a las dimensiones predominantes en cada sector en específico.

Artículo 142. En zonas destinadas a nuevas edificaciones de viviendas ya sean uniplantas, biplantas o edificios multifamiliares se preverá una faja de jardín al frente de al menos 2,00 m desde el borde de la acera, manteniendo la línea de fabricación de forma uniforme en la manzana.

Franja de portal.

Artículo 143. En los sectores donde sea predominante la existencia de portales el ancho de la franja de portal estará condicionado a las dimensiones predominantes en cada zona específica.

Artículo 143. En los sectores en que predomine el uso de portal este podrá ser corrido o medio portal. Sus líneas de construcción anterior y posterior constituyen respectivamente la primera y segunda línea de fachada de la edificación con independencia del retranqueo que pueda producirse en dicha franja de portal.

Pasillos laterales y de fondo.



Artículo 144. El ancho de los pasillos laterales y de fondo, ya sean sanitarios o de acceso, se tomará siempre desde el borde más saliente del paramento correspondiente hasta el límite de propiedad de la propia parcela.

Artículo 145. Cuando el límite de propiedad lo constituya un muro ciego medianero la distancia se medirá hasta el eje de dicho muro.

Artículo 146. Es obligatorio mantener en los pasillos laterales y de fondo y para todas las edificaciones de hasta 15.00 m de altura, equivalente a un edificio de 5.00 plantas, un ancho mínimo de 1.00 m.

Artículo 147. En edificaciones con pasillos laterales, se permitirá la colocación de las salidas de aires acondicionados.

Artículo 148. Las ampliación de construcciones nunca serán hacia pasillos laterales cuando estos midan menos de 1.00 m.

Artículo 149. El uso de pasillos laterales se permitirá en obras nuevas respetando que:

- Se configuren a partir de la segunda crujía.
- Tenga como ancho mínimo 0.75 m y 1.50 m como ancho máximo.
- Se asegure la accesibilidad para el mantenimiento.

Artículo 150. Para todos los casos se preservará de techado parcial o total y de la ubicación en pasillos laterales y de fondo elementos como lavaderos, vertederos, tanques para agua, soportes para tanques, escaleras, clóset u otras construcciones, materiales, equipos u objetos que disminuyan las dimensiones mínimas establecidas o que impidan el libre tránsito o reduzcan la calidad medioambiental respecto a la iluminación y ventilación naturales.

Artículo 151. El drenaje de las cubiertas que sea por caída libre no afectará a los previos ajenos colindantes ni las áreas de uso público, se preverá soterrado y mediante bajantes pluviales, debiendo descargar estos a la cuneta o a la red de drenaje existente, cruzando bajo la acera y saliendo, a través del contén, a la calle.

Artículo 152. En pasillos y patios se ubicarán soterradamente las instalaciones hidráulicas y sanitarias exteriores de la edificación, desde la acometida y hasta la disposición final. Todo lo anterior deberá tenerse en cuenta para construcciones, sustituciones y ampliaciones, así como para otros trabajos en las mismas y en las edificaciones.

Retranqueos.

Artículo 152. Cuando en una calle o cuadra predomine la condicional de portal no se construya deberá retirarse la edificación dejando libre la franja de portal, al ancho o profundidad que predomine en la cuadra.

Infraestructura vial



Artículo 153. Las dimensiones máximas de las vías a construir serán de 7.00 m y mínimo 6.00 m.

Secciones viales.

- . Vías de 6.00 m de pavimento, 1.00 m de parterre y 1.00m de acera a ambos lados (Avenida Rolando Morales)
- .Vías de 7.00 m de pavimento y 1.50m de acera (Calle Martí)
- .Doble Vía con 1.00m de acera, 6.00m de pavimento, 5.00m separador (Paseo), 6.00m de pavimento y 1.00m de acera.
- .Vías interiores con 6.00m de pavimento y 1.00m de acera a ambos lados

Categorización de las vías.

Las vías se categorizan en vías nacionales: 75.968 Km

Vías municipales asfaltadas: 40.45 Km

Vías municipales sin asfalto: 267.12 Km

Artículo 154. Presencia y dimensionamiento de las aceras, parterres y contenes.

a) Los parterres no pueden contar con arbustivas, sino árboles de tronco libre que permitan las visuales necesarias desde los vehículos y viceversa. Las especies de árboles para los mismos serán de tipo perennifolios, cuyas raíces afecten lo menos posible a las redes técnicas, aceras y pavimentos.

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

c) En zonas donde no existe alcantarillado se podrán utilizar soluciones de tratamiento individual como: fosa maura, tanque séptico y pozo absorbente, debiendo estar a una distancia mínima de 5.0 metros de la vivienda y a 15.0 metros de fuentes de abasto de agua.

d) Las cisternas se construirán hasta 0.30m sobre el nivel del terreno en los espacios exteriores comunales de las manzanas. En el caso de ubicarse en patios traseros o laterales (dentro de los límites de propiedad) podrán sobresalir del nivel del terreno según las necesidades del usuario.

e) En este sentido la tapa o entrada nunca deberá estar a menos de 0.30m del terreno. Solo se permitirá la colocación superficial de colectores de alcantarillado en los cruces de ríos, arroyos, canales o zanjas con la debida protección y previa autorización.

f) No se permitirá construir ningún tipo de edificación sobre redes técnicas, abastos de agua, drenaje, alcantarillado, conductoras de comunicación y otros.

Artículo 155. Para la instalación y protección de líneas aéreas y soterradas de comunicaciones existentes será obligatorio lo siguiente:

a) Para líneas aéreas de comunicación.

- En zonas urbanas.

El poste debe estar colocado en la acera a 0,15 metros del borde del contén y a 0,90 metros como mínimo de la línea de propiedad.

b) Para líneas soterradas de comunicación.

- En zonas urbanas se colocará a 0,45 metros de profundidad por debajo del nivel de la acera a una distancia horizontal de 0.60 a 1.0m de cualquier línea de propiedad.

Artículo 156.

De las vías férreas:



Según Resolución 280-97 Vías Férreas. Se permite la construcción, ampliación y reparación de las vías por los organismos que rigen dichas acciones.

- a) Según Resolución 93-98, se respetará la faja de derecho de vía (o faja de propiedad) definido a una distancia de 15,0 m a cada lado de la vía férrea, contados a partir de su eje o a partir de los ejes de las dos vías extremas si se tratara de dos o más vías férreas contiguas.
- b) No se permitirá la construcción de viviendas, la adaptación de locales a este uso, ni la construcción o adaptación de locales para otros usos que no estén en función de la explotación de la vía, dentro de la faja de propiedad de la misma.
- c) Para el caso en que existan edificaciones que por su ubicación no cumplan con la condición anterior, se permitirán solo acciones mínimas de mantenimiento que permitan su habitabilidad o utilización. Cuando las condiciones técnico-constructivas de estas instalaciones no permitan su habitabilidad o utilización, deberán ser trasladadas hacia las zonas previstas según el uso de que se trate.
- d) La construcción de cualquier obra en función de la explotación de estas vías, que pueda afectar indirectamente la vía férrea, la faja de derecho de vía o cualquier otra instalación, requiere ser coordinado con el inversionista para su evaluación, de acuerdo a lo establecido en la Resolución 93-98.

Sobre otras Infraestructuras

❖ **Características constructivas y técnicas para garantizar las condiciones de seguridad de la edificación, aislamiento acústico, instalaciones contra incendios, etc.**

Artículo 157. Se preservará a las nuevas construcciones, reparaciones mayores, ampliaciones, construcciones en azoteas, entrepisos y desgloses que generen o refuercen funciones incompatibles con los usos propuestos para las zonas, especialmente las que provocan contaminación ambiental, sónica o de otra índole.

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

Sección quinta. Morfología Urbana

❖ **Tipos y elementos de fachada.**

Artículo 158. Cercados.



Las cercas podrán ser ejecutadas solamente en aquellos lugares en que no afecten las condicionales urbanas de cada lugar, considerando además en cada caso el diseño, la altura y los materiales a emplear.

a) El uso de materiales de desechos en la construcción de cercas en los frentes, laterales y fondos de parcelas no será aprobado.

- b)** Las cercas serán de mampostería, piedra, mallas, setos vivos, celosías u otro material que ofrezca un aspecto agradable y este en correspondencia con la zona.
- c)** La altura mínima en los laterales será de 1.00m y la máxima de 2.00m, podrá ser medianera si se construye entre los propietarios en el límite de las parcelas o independiente si se construye por un propietario dentro de los límites de su parcela.
- d)** En el caso específico de las zonas de edificios multifamiliares no se admite el cercado de las áreas exteriores.
- e)** Los cercados de frente y laterales hasta la segunda línea de fachada deberán ser:
- Construidos con muretes de 0.60m. de altura máxima sobre los cuales descansarán las rejas o verjas de hierro, estructuras y mallas metálicas lisas con calado suficiente para verse a través de ellas.
 - También pueden usarse balaustradas a manera de antepecho si su altura total contando con la base no excede de 1.20m, podrán realizarse también cierres transparentes sin murete hasta 1.80m como máximo medido a partir del nivel de la acera.
- f)** La ubicación de las cercas se hará en el límite de propiedad del terreno a proteger.
- g)** 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.
- h)** Las cercas que bordean zonas militares, deportivas y otros espacios que por requisitos de Protección Física así lo requieran, podrán alcanzar la misma altura que se establece para los laterales y fondo en todo su perímetro, respetando la condicional de transparencia.
- i)** Las cercas que protegen edificaciones de valor arquitectónicos, histórico, monumental o ambiental serán diseñadas según las características predominantes en la zona, tanto en lo referente a su diseño como a su altura y materiales constructivos.
- j)** Las cercas que delimiten edificaciones o terreno que por su estado de conservación o uso deban quedar protegidos virtualmente desde el exterior podrán ser tapiadas desde el interior recomendándose el empleo de setos vivos y los tratamientos complementarios que dentro de su predio se estimen necesario para evitar visuales molestas por razones de seguridad.
- k)** Se prohíbe la construcción de cercas con plantas punzantes y otros elementos dañinos a peatones y vehículos.
- l)** 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 2.10m, 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.

m) En las áreas que se proyectan visualmente a las vías o espacios públicos se prohíbe la construcción y permanencia de cercas con materiales de desechos u otros que resulten inadecuados y afecten el ornato.

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

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

Ñ) En los casos de construcciones y edificaciones en esquinas, la altura de 1.80m de cercado de frente y lateral hasta la 2da línea de fachada deberá continuarse por la otra calle adyacente a la fachada lateral.

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

p) 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.

q) Para la construcción de cercas en áreas urbanas se requiere en cualquier circunstancia de la Autorización correspondiente emitida por el organismo pertinente, según corresponde de acuerdo a la magnitud, ubicación o características de las áreas a cercar.

Artículo 159. Jardines

a) Se preservara de la inserción de jardines en los sectores donde esta no sea una característica predominante.

b) Los sectores que poseen esta característica mantendrán el jardín limpio y bien cuidado.

Artículo 160. Portales (públicos o privados)

a) La construcción de portales tanto de uso público como privado, solo se autorizará, en aquellas zonas en que sea predominante y que se corresponda a las características de la manzana.

b) La ubicación de portales se efectuará respetando la línea principal de fachada retirándose de esta la fachada principal de la vivienda.

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

- d)** No se autorizará la pavimentación de portales de uso público, de forma aislada, cuando formen parte de una misma unidad edificatoria.
- e)** No se permitirá el cambio de pavimento del Portal de uso público en una unidad edificatoria, cuando exista homogeneidad en el pavimento actual.
- f)** Solo se permite el cambio de portales de una unidad edificatoria cuando la morfología de la zona lo permita o siempre y cuando el cambio implique una mejora respecto al existente; y se cumpla con las regulaciones anteriores. El promotor de este tipo de acción será el encargado de asumir la totalidad de los trabajos a realizar (materiales, mano de obra etc.) o de realizar un acuerdo con las partes interesadas.
- g)** Los portales de nueva construcción respetarán obligatoriamente el ancho del portal y el puntal libre promedio predominante en cada cuadra, así como la alineación de su columnata y las proporciones de la misma.
- h)** Se prohíbe la construcción de entresuelos en portales.
- i)** Se preservará del cierre de portales de uso público en lugares donde estos existan, así como también de la colocación de muretes o barandas frontales o transversales que impidan el paso libremente por ellos.
- j)** No se autorizará la usurpación del espacio público con el cierre total o parcial de portales de uso público a privados en ninguna de las zonas así como la interrupción del libre tráfico peatonal por los portales de uso público o semipúblico. Solo se permitirán los cierres temporales con la debida autorización de la DMPF.

Artículo 161.Edificios con frente a una o más vías.



- a) Las nuevas construcciones deberán contar con la fachada principal paralela o frente a la vía.
- b) No se autorizará culatas o paredes “ciegas” frente a las vías, a menos que por razones muy excepcionales así se determina en el proyecto de microlocalización y licencia de obras.
- c) Resulta de carácter obligatorio que las fachadas principales de las nuevas construcciones, remodelaciones, cambios de uso y cualquier transformación de un inmueble, estén con frente a la vía de mayor jerarquía.

Artículo 162. Esquinas con chanflees.



- a) En los casos de parcelas y terrenos de esquina, las dos fachadas exteriores deberán ser diseñadas con el mismo nivel de importancia.
- b) En los casos de edificaciones de esquinas, las dos fachadas de frente a cada calle se diseñarán como fachadas principales, ubicándose el acceso principal por la vía de mayor jerarquía.

Artículo 163. Edificios con frente a parques.

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

Dimensionamiento y características del espacio libre interior de la parcela.

Artículo 164. El espacio libre en el interior de las parcelas, es la superficie descubierta, en este caso a partir de jardines, patios, pasillos laterales y de fondo.

- a) Se conservarán los pasillos laterales y de fondo en los inmuebles que los posean.
- b) En edificaciones con pasillos laterales, se permitirá la colocación de las salidas de aires acondicionados.
- c) No se permite la ampliación de construcciones hacia pasillos laterales.
- d) El uso de pasillos laterales se permitirá en obras nuevas respetando como ancho mínimo 0.75 m y 1.50 m como ancho máximo.
- e) El drenaje de las cubiertas será por caída libre sin afectar los predios ajenos colindantes ni las áreas de uso público.

❖ Alturas y puntales.



Artículo: 165. La altura de las edificaciones se corresponderá con la predominante en el perfil de la calle en general y de la cuadra en particular, dependiendo de la zona al que pertenecen.

Artículo:166. En las alturas no se incluyen en la azotea los elementos utilitarios y de coronación, ni los motivos ornamentales que no sean habitables, como torres abiertas, cápsulas y pérgolas, tanques de agua.

Artículo: 167. Se permitirá en iguales condiciones, ocupar hasta el 50% del área de azotea en virtud de requerimientos funcionales del edificio y con el debido retranqueo desde la segunda crujía.

Artículo: 168. En las calles en declive la altura del edificio se medirá desde el punto medio de sus fachadas. En edificios de dos o más, con esquinas o sin ellas, frente a calles con declive, sus alturas se deducirán combinando las reglas anteriores según el caso.

Artículo: 169. Se admite un puntal mínimo de 2.40 m, adecuándose a las características de cada calle. Para las cubiertas a dos aguas el puntal máximo será de 3.60 m.

Artículo: 170. Las nuevas construcciones o modificaciones de las existentes respetarán en dos primeros niveles y en la primera crujía de cada uno el puntal promedio de las edificaciones existentes en la cuadra.

Artículo:171. Los puntales de los pisos que constituyan un edificio, se ajustarán a las siguientes dimensiones mínimas, descontándose 0,20-0,30 metros de placa y de soldadura respectivamente.

Artículo: 172. En los mezanines, garajes, locales de cocina y servicios sanitarios, el puntal no será menor de 2,40 metros libres.

Artículo: 173. 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.

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

Artículo: 174. En cada zona por específico, siempre que sea posible, se permite las ampliaciones y nuevas construcciones en 2do nivel, para lograr un mejor aprovechamiento del suelo.

Artículo: 175. En las zonas de nuevos desarrollos y en áreas puntuales en la trama urbana, las nuevas construcciones serán de 1 o 2 niveles como mínimo, para lograr un mejor aprovechamiento del suelo.

❖ **Basamentos.**

Artículo: 176. Los llamados basamentos de las edificaciones en alturas, que ocupan con servicio y equipamiento los primeros niveles superficiales, no sobrepasarán las 2 plantas (8,0 metros). Considerándose a tal efecto:

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

❖ Salientes.

Artículo: 177. Se permite la construcción de salientes si esta fuera una característica de la cuadra, manteniendo la continuidad de la misma, las alturas y proyecciones se ajustarán a la cuadra en cuestión y nunca sobrepasarán los 60 cm. de proyección.

Artículo: 178. Los salientes utilizados en la decoración de las fachadas de los edificios serán medidos a partir del paramento exterior del muro al cual decoran.

Artículo: 179. Se consideran salientes las pilastras y apilastrados, cadenas de refuerzos, columnas adosadas, jambas, fajas, tableros y almohadillados.

Artículo: 180. Los aleros se utilizarán en las fachadas a la altura de los niveles de piso; su saliente no excederá los 0.70m para que se consideren como tales, y su forma podrá ser plana o curva, en posición horizontal o inclinada o construida por combinaciones de estos elementos, pero siempre cumpliendo los requerimientos establecidos.

Artículo: 181. El saliente de la cornisa en ningún caso sobrepasará el correspondiente a los balcones y estará en correspondencia con el orden de la calle.

Artículo: 182. Queda prohibida la construcción de elementos estructurales (vigas, columnas) que constituyan salientes y alteren la línea de fabricación.

Artículo: 183. Se preservará de salientes que pudieran afectar las aceras, los portales de uso público y la vía.

Artículo: 184. Las puertas de tiendas, edificios públicos, garajes, viviendas etc. abrirán hacia el interior del inmueble.

Artículo: 185. Se podrán colocar lumínicas de acera a acera ya sean adosados o colgados a una altura mayor de 3 metros y con la seguridad necesaria.

Artículo: 186. La colocación de puntales, caballetes, establecer barreras al paso, levantar el pavimento, hacer cortes u hoyos sin el permiso correspondientes queda prohibido.

Artículo: 187. Se permite el uso de balcones debiendo ocupar solo el 70% del ancho de la acera y a una altura mínima del nivel de piso terminado de la acera de 2.40m.

❖ Balcones y terrazas.



Artículo: 188 Se permite el uso de balcones y terrazas en fachada, siempre y cuando, sean característicos de la zona o sector en que se ubica.

Artículo: 189. El uso de balcones y terrazas caracterizará funcionalmente la tipología de las edificaciones en su fachada principal, permitiéndose sólo sobrevolar hasta 1/3 sobre la franja de jardín, por lo que podrán alcanzar como máximo 1, 66 metros de voladizo en dichas fachadas principales.

Artículo: 190. No se admite la colocación de antenas de radio y televisión, tanques de agua, donde sean visibles desde el exterior u ofrezcan algún tipo de peligro.

❖ Marquesinas y toldos.



Artículo: 191. La autorización para la construcción de marquesinas y la colocación de toldos estarán en correspondencia de la zona y sector en que se ubica.

Artículo: 192. La altura sobre el nivel de piso terminado en todos los casos no será menor de 2,50m.

Artículo: 193. En el caso de los toldos éstos cumplirán con lo siguiente:

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

CARTELES Y SEÑALIZACIONES.



Artículo: 194. Será de total cumplimiento para los servicios y comercios, así como para las entidades administrativas, la colocación de señalizaciones; serán colocados en el acceso principal de la instalación que se trate.

- a)** Se admitirá la colocación de dos señalizaciones de orientación, una hacia la vía y otra de carácter peatonal hacia el portal, pero está dispuesta en forma paralela a la segunda línea de fachada y en contacto con esta.
- b)** La altura de colocación de las señalizaciones será tal que no obstaculice el tránsito peatonal y/o vehículos (en los portales y en las aceras será de 2.20 mts y en las calles nunca menos de 5.00 mts), cumplimentando lo establecido en las regulaciones sobre anuncios, carteles, vallas, señalizaciones y elementos de ambientación y ornamentación.
- c)** Se permitirá la colocación de señalizaciones en los espacios públicos, las que deberán responder a un proyecto integral que respete lo establecido en las legislaciones vigentes a este efecto; previa consulta con la D.M.P.F.
- d)** Las dimensiones no deberán exceder 0.80 m X 0.50
- e)** Los anuncios reflejarán en todos los casos la información necesaria orientada por la D.M.P.F (Servicio que se oferta en el local, horario en que presta el servicio, logotipo de la ciudad). La D.M.P.F tendrá potestad de multar cualquier incumplimiento de estas regulaciones o retirará estos carteles en caso de no ser aprobado.

Artículo: 195. Los elementos de información adosados a la fachada, cumplirán los siguientes requisitos:

- a)** Respetar los valores arquitectónicos y artísticos del inmueble en que se colocan, así como la imagen de su entorno inmediato.

- b) Estar colocado en el plano de la fachada y en el primer nivel.
- c) Tener un grosor máximo de 0.05 m, medido desde el nivel de la fachada.
- d) El texto debe ser claramente legible y estar en idioma español, salvo los casos en que se trate del nombre original del establecimiento, o de marcas comerciales reconocidas.
- e) Se permitirán anuncios lumínicos.
- f) La señalización de calles y plaza, se realizará mediante placa adosada en fachadas.

Artículo: 196. No se permite rótulos en la fachada principal en las edificaciones de la calle Martí comprendidas desde la calle Línea hasta la calle Mollinedo.

- a) No se permitirá la colocación de señalizaciones en detrimento de la imagen urbana, del entorno, ni de forma tal que ocasione barreras arquitectónicas al paso de los peatones.
- b) Se permite hacer una propaganda creativa, actualizada, que transmita e informe desde su primera mirada y lectura, que sea atractiva, con predominio de valores patrióticos y cubanía.
- c) Consultar a los especialistas que tenemos en cada municipio y DMPF, a la hora de proponer acciones en sitios históricos, plazas martianas, lugares con valor patrimonial. De igual manera proceder con la propaganda gráfica, no desarrollar iniciativas, aisladas sin ser revisadas por los equipos especializados.
- d) No se permitirá el exceso de información escrita ubicada en lugares inadecuados, carentes de estética, higiene y en muchos casos en estado de abandono y des actualización
- e) Siempre y cuando se quiera colocar, cambiar o modificar cualquier cartel o propaganda gráfica se debe hacer una solicitud a través del departamento Ideológico del Comité Provincial del Partido.
- f) Trabajar en toda la recuperación, reparación, colocación e imagen de las señales del tránsito y de las vías férreas, incluyendo la identificación de los pueblos y comunidades.
- g) No se permitirá la colocación de vallas, micro-vallas, carteles, señalizaciones con falta de estética, contenido en sus textos y mala ubicación.
- h) No se permite la colocación de micro vallas de concreto que están en secuencia a la entrada del municipio.
- i) Periódicamente se retocarán con esfuerzo propio, por parte de las instituciones que le compete, todas las vallas, micro vallas y carteles que están mal pintadas o carezcan de pintura en los distintos lugares del municipio.
- j) Los murales de los centros de trabajo, estudio y comunidades, tienen que cumplir con los requisitos de estética, contenido, lugar de ubicación e información actualizada.

- k) No se permite la colocación de vallas que arbitrariamente se ubican en la vía pública al exterior de entidades, muros, incluso, lumínicos deteriorados.
- l) Los carteles, vallas que aprobemos deberán ser las mejores y que tengan recursos y materiales duraderos, de fácil mantenimiento que puedan perdurar en el tiempo.

Artículo: 197. La evaluación de la ubicación de vallas, carteles y propaganda política será la siguiente:

- a) No ubicar en carreteras donde solo le transmitimos mensajes a los que van en carros, el mayor % de nuestra población se traslada a pie, por lo tanto debe priorizarse su uso dentro de los asentamientos humanos.
- b) La propaganda gráfica debe ubicarse en lugares donde sufra menos deterioro.
- c) No se permiten las estructuras de vallas en aquellos lugares que no sean de interés para el Municipio.
- d) Se permite la colocación de elementos gráficos o artesanales que no afecten la imagen urbana del asentamiento, siempre teniendo en cuenta que no atenten contra la política de divulgación del Partido.
- e) La propaganda que incluye los nombres de provincias, municipios y consejos, es responsabilidad de gobierno, es quien debe hacer estas vallas, que lo planifique en su presupuesto y que ordene un diseño homogéneo con calidad y estética.
- f) Se debe incluir el factor económico y la planificación en sostenimiento de toda la actividad de propaganda gráfica ya sea política o de otro tipo.
- g) Para la pintura en fachadas exteriores, placas, tapias, paredes, cercas, cualquier tipo de pintura, cartel o propaganda gráfica tiene que ser aprobado por la esfera Ideológica del Comité Municipal del Partido y los equipos de especialistas que deben trabajar esto en los municipios.
- h) Para las personas discapacitadas sordas e hipoacúsicos, se consignan tres medidas que optimizan la señalización, de acuerdo con las necesidades específicas
- i) Para ciegos y personas con deficiencias visuales, personas con discapacidad auditiva profunda o sordos, garantizar una adecuada técnicas para evitar y suprimir las barreras y todo tipo de obstáculos físicos y sensoriales que impidan o dificulten el normal desenvolvimiento y garantizar buenas condiciones ambientales.

❖ **Vistas y Luces.**

Artículo: 198. Se prohíbe abrir ventanas en paredes contiguas medianeras que pudieran limitar en un futuro la ampliación de las viviendas, aún con el consentimiento de los mismos.

Artículo: 199. Para abrir ventanas de vistas rectas, construir balcones, escaleras, pasillos, galerías etc., mirando a la heredad abierta o cerrada del vecino, es necesario que haya desde el lindero que las separa a la pared donde aquellas se abran, una distancia intermedia de 2,0 metros. En la oblicua dicha distancia no puede ser menor de 0,60 metros.

Artículo: 200. Se pueden abrir ventanas de simple vista y más bien de luces a menor distancia de la referida, siempre que la altura de antepecho se encuentre a 2,10 metros del nivel de piso o local en que se preste su servicio, o siempre que se levante a su frente una pared de 2,10 metros de altura según proceda, que es suficiente para impedir que se registre la heredad del vecino.

Artículo: 201. No se limitará el desarrollo de una futura construcción por la existencia de ventanas en las paredes contiguas, la nueva construcción se separará como mínimo 0.60m y conformar una caja de aire que permite la ventilación e iluminación del colindante.

Artículo: 202. Se podrá abrir ventanas o huecos de luces cuya altura mínima desde el nivel de piso terminado sea de 1.80 metros, las que serán de cristal, persianas fijas o celosías pero siempre que el ocupante del predio colindante quiera levantar su construcción podrá cerrar dichos elementos.

Artículo: 203. Si existen ventanas o huecos con vistas directas a una distancia menor a los 2,00m desde la pared hasta el límite de propiedad cuando se reconstruya o se construya se mantendrá igual distancia como mínimo.

Artículo: 204. Para abrir ventanas o huecos con vistas directas hacia el inmueble cerrado del vecino no se establecerá parámetros de distancia, partiendo de que dicha pared se considerará una tapia.

Artículo: 205. Cuando se pretenda abrir ventanas con vistas directas en planta alta y no exista la distancia requerida estas se construirán a una altura mínima de 1.80 m del nivel de piso terminado.

Artículo: 206. Donde exista un acceso peatonal a viviendas en interiores se podrá abrir ventanas o huecos sin perjuicios de los vecinos, sin afectar la distancia del pasillo y sin ningún elemento saliente.

Artículo: 207. Cuando se desea abrir ventanas con vistas oblicuas, balcones mirando al inmueble abierto o cerrado del vecino habrá una distancia mínima de 0.60m de esta a la pared.

Artículo: 208. El derecho de abrir luces en casos permitidos está sujeto a:

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

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

❖ Medianería.



Artículo: 209. Son paredes medianeras aquellas que separan propiedades contiguas y pertenecen a ambos propietarios.

Artículo: 210. Una pared o muro pertenece al que la construye:

- a) Cuando el terreno en que se levanta la pared o muro linda con otro que no forma parte de él, como una vía o un camino.
 - 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: 211. 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 deja cierto espacio hasta cierto límite (pared contigua).

Artículo: 212. Las señales que indican ser una pared medianera no tienen fuerza alguna cuando existen títulos que prueben lo contrario.

Artículo: 213. Cuando no existen títulos los signos exteriores si ha o no pared medianera son los siguientes:

- a) Una pared de las llamadas en general de cierre no será medianera cuando el remate de los muros se encuentre por un lado o plano del pavimento y por el otro presente alguna salida o inclinación hacia este último.
- b) Hay paredes de mampostería que de trecho en trecho presentan piedras de las llamadas comúnmente trabas o pasaderas que sobresale solo por una de las caras de la pared. En este caso la pared pertenece al ocupante del terreno hacia donde miran las piedras salientes.
- c) Una pared sobre la cual carga una edificación no puede ser medianera cuando presenta retallos (resalto que forma en un muro el grueso diferente de dos partes que están sobrepuestas) variando el grueso solo hacia un lado lo que prueba pertenece al dueño del terreno hacia donde miran los retallos.
- d) Cuando en una pared que separan dos posesiones se encuentran agujeros que han servido para recibir alguna clase de madera, 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 hacia la otra parte, entonces deben considerarse como ilícitas, si no hay título que demuestre lo contrario.

Artículo: 214. Se presupone la servidumbre (derecho de una casa o heredad sobre otra) 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 corrales sitas en asentamientos o en áreas rurales.
- c) En las cercas, vallas y setos vivos que dividen las fincas o propiedades rústicas.

Artículo: 215. Hay signos exteriores contrarios a la servidumbre de medianería.

- a) Cuando en las paredes divisorias de mampostería contiguas a edificaciones existen ventanas y huecos abiertos.

- b) Cuando la pared divisoria en un lado recta y el plomo en todo su parámetro, y en el otro lado aparece lo mismo en su parte superior, teniendo el interior releje o retallo.
- c) Cuando evidentemente resulte que una pared está construida sobre el terreno de una de las propiedades y no a eje de las dos contiguas.
- d) Cuando sufre las cargas de vigas, pisos y armaduras de una de las posesiones y no de las dos contiguas.
- e) Cuando la pared divisoria entre patios y jardines y otras propiedades están construidas de modo que la albardillas vierte hacia una de las propiedades.
- f) Cuando las ocupaciones contiguas a otras, defendidas por vallas o setos vivos, no se hallan cerradas.

Artículo: 216. En todos los casos expresados en el artículo anterior la propiedad de las paredes, vallas o setos, es exclusivamente del ocupante de la finca o posesión que tiene a su favor tales signos exteriores.

Artículo: 217. Las zanjas abiertas entre las propiedades se presumen también medianeras, sino hay título o signo que demuestre lo contrario.

Artículo: 218. Hay signo de lo contrario a la medianería cuando la tierra sacada para abrir la zanja, o para su limpieza, se haya de un solo lado, en cuyo caso la propiedad de la zanja pertenece exclusivamente al ocupante de la finca o heredad que tiene a su favor este signo exterior.

Artículo: 219. Cada ocupante de una pared medianera puede hacer uso de ella proporcionalmente a su derecho pero sin causar perjuicios ni incomodidad a los vecinos. Cualquier acción que pueda incidir sobre este último deberá hacerse con el consentimiento estricto del ocupante de la edificación contigua.

Artículo: 220. No es permitido a ninguno de los ocupantes de la pared medianera, raspar su grueso para abrir alacenas, nichos, aunque rose menos de la mitad del grueso.

Artículo: 221. El arquitecto o ingeniero que dirija alguna obra en pared medianera, deberá advertir al ocupante la obligación que tiene de pedir al vecino el permiso para los trabajos, el cual debe constar por escrito en el expediente de la Licencia de Construcción a solicitar en la DMPF

Artículo: 222.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: 223.En todos los casos expresados en este artículo la propiedad de las paredes, vallas, setos es exclusivamente del ocupante de la propiedad que tiene a su favor tales signos.

Artículo: 224.Las afectaciones sobre una pared medianera serán reparadas por el causante del daño.

Artículo: 225.Cualquier acción a ejecutarse sobre esta pared no ocasionará daños al vecino.

Artículo: 226.Cada ocupante de una pared medianera puede hacer uso de ella proporcionalmente a su derecho sin causar daños y perjuicios al vecino, cualquier acción se hará con el consentimiento de ambos.

Artículo: 227.Cada ocupante podrá hacer uso de pared medianera con fines estructurales mediando acuerdo entre ambos.

Artículo: 228.Todo lo establecido en los artículos anteriores se considera obligatorio cuando una pared es medianera hasta cierta altura y luego continúa en forma contigua.

Artículo: 229.En la reparación o restauración de una medianería se tendrá en cuenta:

- a) Si la pared es contigua, los gastos son del ocupante.
- b) Si la pared es medianera cada ocupante está obligado a cuidarla, mantenerla y aún reedificarla.
- c) El que ocasione daños a una pared medianera correrá con los gastos.

Artículo: 230.En las paredes medianeras no es permitido hacer molduras, cornisas ni salidas hacia el lado del vecino, ni colocar canales salientes para recibir el agua de las cubiertas, aunque las conduzcan a la ocupación del que ejecuta cualquiera de estas obras.

Artículo: 231.No es admitido arrimar a una pared medianera o contigua algo que pueda perjudicar su solidez.

Artículo: 232.Cuando el ocupante de una edificación cuyas paredes divisorias no sean divisorias trate de derribarlas, tiene obligación de tomar las medidas para no dañar las propiedades contiguas. Los expresados ocupantes no pueden oponerse a la realización de las obras si estas son indispensables para la conservación de los inmuebles.

Artículo: 233. Si al derribar una pared medianera las otras paredes adosadas o vinculadas tienen afectaciones estructurales, el que derriba es responsable del daño al haber contribuido directamente a ello.

❖ Paleta de color.

Artículo: 234. Se prohíbe la aplicación de pintura sobre cualquier fachada o elemento de esta, en estado de deterioro, sin antes proceder a su reparación.

Artículo: 235. En los casos del centro histórico y de servicio la paleta de colores se consultará con la Comisión de Patrimonio Municipal para su respectiva autorización.

Artículo: 236. En las edificaciones multifamiliares u otras similares se prohíbe la aplicación de pintura en una o varias secciones independientes, tanto en lo correspondiente a los muros como a la carpintería y herrería.

Artículo: 237. Para aplicar las pinturas en exteriores de cualquier edificación en el centro histórico es obligatoria la solicitud de Autorización a la DMPF.

Artículo: 238. Se apercibirá al infractor (pintar sin permiso) para que realice el trámite de Autorización.

Artículo: 239. Si la edificación está inscrita como Monumento será necesario obtener previamente la aprobación de la Comisión de Patrimonio.

Artículo: 240. Cuando en una misma unidad edificatoria conviven más de un propietario ya sea persona natural o jurídica no se autoriza pintar solo la parte que le corresponde sino toda la edificación.

Artículo: 241. 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 Comisión municipal de Patrimonio en el caso del Centros Histórico.

Artículo: 242. 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.

Sobre el Mobiliario Urbano.



Artículo: 243. Se permitirá la colocación de elementos de mobiliario urbano (bancos, tachos de basura, señalizaciones etc.) siempre que respondan a un proyecto integral y previa aprobación de la instancia correspondiente.

Artículo: 244. Se prohíbe la instalación de paradas de ómnibus, cabinas telefónicas y depósitos de basura en las fachadas o frentes de construcciones declaradas monumentos.

Artículo: 245. Se permite la colocación de toldos en las edificaciones. En el caso de los declarados monumentos se requerirá de la aprobación de la Comisión de Patrimonio Municipal.

Artículo: 246. 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: 247. La ubicación de bancos se realizará teniendo en cuenta las preferencias de los usuarios, la existencia de elementos que proporcionen confort urbano, disfrute de ratos de ocio y espera, buenas visuales, sombra etc.

Artículo: 248. Ubicar cestos de basura en los lugares de circulación y concentración de personas evitando obstaculizar las áreas de pasos peatonales.

Artículo: 249. 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: 250. No se colocarán señalizaciones u otros elementos que obstaculicen la circulación de vehículos y peatones.

Artículo: 251.La colocación de cabinas telefónicas, buzones será de forma tal que no interfieran la circulación ni la visibilidad.

Sobre Aspectos técnicos constructivos.

❖ Tipo de intervención a nivel urbano.

Artículo: 252.Los tipos de intervención que se permiten a nivel urbano son: Renovación, erradicación, rehabilitación, remodelación, refuncionalización, reanimación, redesarrollo, completamiento y nueva urbanización.

a) Se respetarán las establecidas para cada zona o sector en específico.

❖ Tipos de intervención a nivel arquitectónico.

Artículo: 253.Los tipos de intervención a nivel arquitectónico que se permiten son: conservación, consolidación, liberación, reintegración, reconstrucción, integración, adaptación o adecuación, rehabilitación.

❖ Acciones constructivas:

Demolición.

Artículo: 254.En las edificaciones de valor monumental y/o patrimonial y en las fachadas de las edificaciones no se autorizan las demoliciones, salvo en los siguientes casos:

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

División.

Artículo: 255.No se admiten divisiones de viviendas que por sus características internas no cumplan los requisitos de habitabilidad, más de 25,00m² por vivienda, ventiladas, iluminadas además de no afectar su tipología y su enclave en el entorno.

Artículo: 256. Las divisiones podrán hacerse solo cuando tal proceso no afecte los valores arquitectónicos de las edificaciones, y la estabilidad estructural de las mismas.

Unificación.

Artículo: 257. Las unificaciones podrán hacerse solo cuando tal proceso no afecte los valores arquitectónicos de las edificaciones, y la estabilidad estructural de las mismas.

Ampliación.

Artículo: 258. Las ampliaciones se autorizarán siempre que no afecten los valores estéticos de las edificaciones y el entorno urbano, el estado técnico de la edificación y las características del inmueble.

Artículo: 259. Las ampliaciones en azoteas se realizarán obligatoriamente con materiales duraderos, de calidad y no combustible, tales como ladrillos, bloques, hormigón armado etc.

Artículo: 260. Se prohíben las ampliaciones hacia aleros, pasillos laterales de fondo e interiores, patios interiores y patinejos así como hacia balcones y terrazas que obstaculicen la ventilación e iluminación de los inmuebles.

Artículo: 261. En aquellos casos en que por las características del inmueble, o el valor del entorno urbanístico así lo requieran, las ampliaciones en azoteas se autorizaran solo a partir de la segunda crujía de la edificación.

Nueva construcción.

Artículo: 262. Toda acción constructiva, a sitios y construcciones monumentos o de valor histórico, arquitectónico, urbanístico o ambiental contará con la aprobación de los organismos competente, según corresponda.

Artículo: 263. El nivel de piso terminado de las nuevas construcciones estará, como mínimo, por encima del nivel de la calle existente o propuesta.

Artículo: 264. Se permite la construcción de sótanos o semisótanos dentro del límite de propiedad sin afectaciones a la vía pública y a los colindantes.

Artículo: 265. Se prohíben las nuevas construcciones que generen o refuercen funciones incompatibles con los usos propuestos para las zonas, especialmente las que provocan contaminación ambiental, sónica o de otra índole.

Artículo: 266. Las edificaciones de nueva construcción, utilizarán en su diseño los elementos tipológicos característicos de cada sector, referido a balcones, terrazas, herrería, proporción de vanos etc.

Artículo: 267. Los pasillos de circulación tendrán 1,00m como mínimo.

Artículo: 268. Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubicarán en el interior de las mismas y nunca en las fachadas de frente, o quedarán enmascaradas con soluciones de cierre virtual, de celosías, parasoles y otras técnicas similares.

Artículo: 269. Resulta de carácter obligatorio que las fachadas principales de las nuevas construcciones estén con frente a la vía de mayor jerarquía.

Artículo: 270. En los casos de edificaciones de esquinas, las dos fachadas de frente a cada calle se diseñarán como fachadas principales, ubicándose el acceso principal por la vía de mayor jerarquía.

Artículo: 271. Las culatas o paredes “ciegas” frente a las vías se autorizarán con carácter casuístico, a menos que por razones muy excepcionales así se determinasen en el proyecto de micro localización y licencia de obras. En los casos de parcelas y terrenos de esquina, las dos fachadas exteriores deberán ser diseñadas con el mismo nivel de importancia.

Artículo: 272. La altura máxima y mínima de las edificaciones de nueva construcción será definida para cada sector tipológico de la ciudad.

Artículo: 273. Las nuevas inserciones de puntos móviles, kioscos, contenedores u otros de construcción ligera serán aprobadas con carácter temporal.

❖ División y unificación de viviendas.

Artículo: 274. No se admiten divisiones de viviendas que por sus características internas no cumplan los requisitos de habitabilidad, más de 25,00m² por vivienda, ventiladas, iluminadas además de no afectar su tipología y su enclave en el entorno.

Artículo: 275. Las divisiones y unificaciones podrán hacerse solo cuando tal proceso no afecte los valores arquitectónicos de las edificaciones, y la estabilidad estructural de las mismas.

Artículo: 276. La acción constructiva referida a las divisiones cumplirá los siguientes requisitos:

a) Que las dos viviendas que se obtengan tengan entradas independientes.

b) Que cada vivienda posea habitaciones, servicio sanitario y cocina con un área mínima total de 25,00m permitiéndose una tolerancia de hasta un 10% (resolución 8/96 del Instituto Nacional de la Vivienda).

c) Que cada local tenga buen nivel de iluminación natural y ventilación cruzada.

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

❖ **Artículo 227:** Las construcciones en azoteas se autorizarán siempre que no afecten los valores estéticos de las edificaciones y el entorno urbano, el estado técnico de la edificación y las características del inmueble.

Artículo 278: Las nuevas construcciones y ampliaciones en azoteas se realizarán obligatoriamente con materiales duraderos, de calidad y no combustible, tales como ladrillos, bloques, hormigón armado etc.

Artículo 279: Se preservará de ampliaciones los aleros, pasillos laterales de fondo e interiores, patios interiores y patinejos así como los balcones y terrazas que obstaculicen la ventilación e iluminación de los inmuebles.

Artículo 280: Todo tipo de nueva construcción en planta alta de un edificio existente, así como la construcción de entresijos y remodelaciones solo podrá hacerse cuando el estado técnico del edificio lo admita y cuando tal proceso no afecte los valores arquitectónicos y urbanos, avalados esto por un profesional, arquitecto o ingeniero civil y previa aprobación por las entidades correspondientes.

Artículo 281: En el caso de las edificios de apartamentos o multifamiliares (de administración municipal) las nuevas construcciones y ampliaciones en azoteas por particulares, requieren de la autorización de los restantes vecinos y de la unidad de edificios multifamiliares, en el caso de las de administración propia se requerirá sólo del permiso de los restantes inquilinos.

Artículo 282: En edificaciones de varios apartamentos, las nuevas construcciones y ampliaciones en azotea permitirán el libre acceso a la misma de los restantes vecinos en cuanto a las áreas comunes y además el uso de la nueva cubierta para la colocación de antenas de TV, tanques de agua, etc.

Artículo 283: En aquellos casos en que por las características del inmueble, o el valor del entorno urbanístico así lo requieran, las ampliaciones y las construcciones en azoteas se autorizaran solo a partir de la segunda crujía de la edificación.

❖ **Escaleras a plantas altas.**



Artículo 284: En todos los casos el arranque de la escalera tendrá que respetar un descanso de 0.75m como mínimo a partir del borde interior de la acera.

Artículo 285: Si el portal es de uso público la escalera se colocará hacia el interior de las viviendas, nunca en el portal.

Artículo 286: Si la distancia entre la construcción y el límite de propiedad lateral es menor de 2.00m y se registran visuales a los predios colindantes, la escalera deberá ejecutarse en espacios cerrados o caja de escalera con los correspondientes vanos de luces y ventilación cumplimentando las normas técnicas establecidas al efecto.

Artículo 287: Se permitirá la construcción de escalinata de acceso en faja de jardín únicamente cuando por desniveles topográficos el nivel de piso del portal así lo requiera con un ancho mínimo de 1.20m.

Artículo 288: Las escaleras no se ubicarán en aceras o espacios públicos donde interrumpan la circulación.

Artículo 289 Las acciones constructivas relativas a las escaleras requieren un tratamiento diferenciado, en virtud del servicio y la localización de las mismas según se trate en planta alta de ampliaciones, nuevas construcciones y divisiones, conforme a las siguientes regulaciones:

a) En el caso de las ampliaciones en planta alta, la construcción de escaleras será obligatoriamente interior.

- b) En el caso de las nuevas construcciones en planta alta y divisiones, se permitirá la construcción de escaleras en áreas de la franja de portal. En todos los casos el espacio a utilizar para el desarrollo de la escalera deberá dejar un 50% del área original del portal, de lo contrario, quedará prohibida la construcción de la misma en ese lugar. La escalera a construir en todos los casos, será obligatoriamente del tipo ornamental decorativo con la mayor transparencia estructural posible, a fin de realzar los valores estéticos de la composición total del edificio.
- c) En el caso de ampliaciones, nuevas construcciones en planta alta y divisiones, se permitirá la construcción de escaleras en pasillos laterales cuando no sea posible su construcción en la franja correspondiente al portal, y siempre que se respete un mínimo de 1,00 metro de pasillo lateral libre. En estos casos la escalera se desarrollará en una caja de escalera con pared lateral ciega, permitiéndose vanos de frente y de fondo para ventilación e iluminación, excepto cuando entre el borde exterior de la misma y el límite lateral de la propiedad de la parcela existe un ancho igual o mayor a 2, 00 metros.
- d) En el caso de ampliaciones, nuevas construcciones en planta alta y divisiones, se permitirá la construcción de escaleras en pasillos de fondo cuando no pueda hacerse en la faja correspondiente al portal o en los pasillos laterales, y siempre que exista un pasillo libre que permita por sus dimensiones una adecuada circulación de las personas con un ancho mínimo de 1, 00 metro desde el límite de propiedad a la escalera.
- e) Las escaleras, tanto interiores como exteriores, deberán contar con un ancho mínimo de 0, 90 y de 1, 20 metros según corresponda. Serán protegidas con barandas y construidas con materiales incombustibles.
- f) Queda prohibida la utilización de escaleras de tipo caracol para accesos principales, pero no así para los de servicio o de uso utilitario ocasional.

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

Artículo 290 : Se permitirá la construcción de mezanines solamente en plantas bajas de las edificaciones, excepto en las de uso público y/o comerciales, siempre que la superficie ocupada por el mismo no exceda el 50% de la planta baja donde se localiza, retirándose al menos 3.00 m de la segunda línea de fachada y el puntal libre sea como mínimo de 2,60 m.

Artículo 291: Las barbacoas serán para uso doméstico o residencial, excepto en las edificaciones que presenten mal estado técnico, donde la carga de uso afecte a esta.

Artículo 292: Se localizará solamente en planta baja y partir de la tercera crujía en las plantas de edificaciones existentes.

Artículo 293: Se emplearán materiales resistentes del menor peso posible.

Artículo: 294.La altura o puntal libre de ambos niveles resultantes será de 2.30 m como mínimo.

Artículo: 295.Deberán contar con adecuada ventilación e iluminación naturales.

Artículo: 296.Se respetarán las dimensiones de los patinejos existentes, estableciéndose para casos de modificación y nueva construcción una superficie de 2.00 m², cuyo lado menor tenga una dimensión mínima de 0.80 m.

Artículo: 297.Las ventanas abiertas a los patinejos cumplirán con las disposiciones de las servidumbres de vista y luces.

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

Artículo: 298.En todos los proyectos se tendrá en cuenta la no existencia de barreras arquitectónicas desde la concepción inicial para la accesibilidad de las personas al medio físico.

Artículo: 299.Se preservará las aceras y portales de uso público de la colocación de elementos que obstaculicen la libre circulación o que puedan ocasionar accidentes.

Artículo: 300.La ubicación de los elementos de mobiliario urbano no obstaculizarán las áreas de pasos peatonales creando barreras que impidan la circulación.

Artículo: 301.Los elementos como cestos de basura, cabinas telefónicas, buzones, etc. se ubicarán de forma tal que puedan ser utilizados por minusválidos.

Artículo: 302.Las rampas de acceso tendrán la pendiente mínima y se construirán con materiales anti-resbalables.

❖ **Demoliciones.**

Declaración de ruinas.

Artículo: 303.Los inmuebles en mal estado de conservación aparentemente se someterán a un dictamen técnico (de oficio o 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: 304.Se considera en estado ruinoso aquellas edificaciones donde estime un costo de reparación por encima del 75 % del valor del edificio considerado como nueva construcción.

Acciones previas.

Artículo: 305. Antes de proceder al derribo parcial o total de una edificación, se tomarán medidas que eviten afectaciones a colindantes, vías pública y al propio edificio (mediante obras de preservación, falsas obras, apuntalamientos y protección).

Se cumplirán además las siguientes condicionantes:

- a) Los escombros generados durante la demolición deberán ser desplazados por medios que no ofrezcan peligros ni afectación al medio ambiente.
- b) El acopio de los escombros se realizarán en contenedores ubicados en el área de la demolición y se retirarán en un periodo no mayor de 72 horas.
- c) Protección temporal del área de derrumbe con vallas para evitar la ocurrencia de nuevos accidentes, de altura no menor de 2.00 m.
- d) Señalización de la peligrosidad del lugar.

Acciones de demolición total, parcial y liberación de agregados.

Artículo: 306. 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.

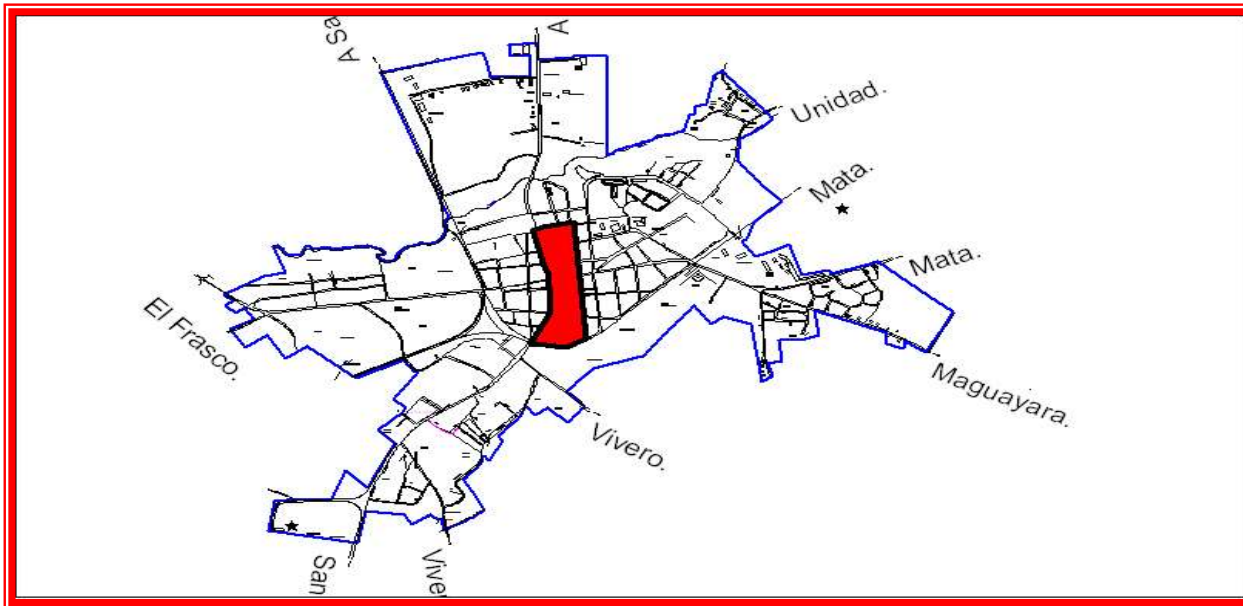
Artículo: 307. La demolición total de un inmueble podrá realizarse solo cuando se demuestre la peligrosidad que representa para sus ocupantes o para el normal funcionamiento del sitio en el que se ubica y luego de comprobar la imposibilidad de preservar partes o elementos de valor.

Artículo: 308. La demolición total o parcial de agregados en las edificaciones será permitida cuando estos ofrezcan un peligro de derrumbe o en casos de que con dicha demolición se consiga un mejoramiento significativo de las cualidades funcionales o estéticas del inmueble. La demolición puede incluir:

- a) Cubiertas en patios que se pretendan abrir.
- b) Otros añadidos que agraden la tipología o causan daño estructural a la edificación.
- c) Plantas completas en estado de deterioro constructivo tal que afecten el resto del inmueble o aquellas donde la calidad constructiva esté de acuerdo con la del inmueble del cual forme parte.

CAPÍTULO IV: REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN URBANA

Zona Centro Histórico y de Servicios. Urbanizado edificable. (Z1)





Caracterización general de la ciudad de Cifuentes:

Artículo 398: El núcleo urbano Cifuentes está situado a 30.0km de Santa Clara y a 20.00 km de Sagua La Grande. Posee una población de 8770 habitantes (datos del precenso 2001), lo que representa el 24.4% de la población total municipal. Históricamente Cifuentes ha tenido una gran dependencia de Santa Clara y Sagua La Grande, por constituir ambas ciudades polos de atracción en el orden socio administrativo y de servicios, favorecido además por la corta distancia que la separa y la posibilidad de ser salvada por carretera o ferrocarril.

La estructura urbana de este asentamiento está formada en su núcleo central por manzanas de dimensiones variables, un tanto irregulares, que no siguieron el trazado ortogonal originalmente previsto para este núcleo. Las vías de sección entre 6.00 y 7.00 m y de trazado recto favorecen la continuidad del tejido urbano, el que se interrumpe por el sur, este y oeste por la línea férrea que bordea el núcleo. Desde la etapa de fundación hasta finales de la década del 50 el crecimiento se concentró en esta zona, bordeando el centro de servicios.

Con posterioridad al año 59 el límite se salva y el crecimiento de este asentamiento se dirige hacia los ejes viales principales (carretera a Santa Clara, Sagua y Mata). Este crecimiento es de viviendas uniplantas fundamentalmente, lo que viene dado por que en estas áreas se producen los asentamientos de varias UBPC y CPA, las que posteriormente se incluyen dentro del límite urbano, también se localizan algunos talleres y almacenes. La irregularidad de la estructura urbana resultante ha estado motivada además, por la fuerte limitante que representa la tenencia privada de la tierra, lo que no ha permitido la ocupación de las áreas previstas en los Esquemas de Desarrollo para el crecimiento urbano.

Ubicación.

Por el Oeste Calle Carlos Manuel de Céspedes desde Línea hasta Carlos Manuel Bravo, por el centro Calle Martí desde Línea hasta Carlos Manuel Bravo, por el Este calle Felipe Pasos desde Línea hasta Carlos Manuel Bravo y calles interiores e/ Carlos Manuel de Céspedes y Felipe Pasos.

El Plan General de Ordenamiento Urbano define para esta zona el uso residencial y de servicios a la población, manteniendo e incrementando las actividades de comercio y servicio, a fin de mantener su función de Centro de Ciudad. En esta zona además se mantendrá la función residencial, referida fundamentalmente a las edificaciones y a tramos donde predomina esta función. No se permite el uso industrial y agrícola.

Sección primera. CALIDAD DEL MEDIO AMBIENTE.

Artículo 399. Se prohíbe en esta zona la construcción de parterres exteriores e interiores.

Artículo 400. Se respetará el ancho de acera en cada una de las calles existentes. Los contenes serán del tipo integral con una altura no menor de 0,20 m

Dimensionamiento y características del espacio libre interior de la parcela.

Artículo 401. Las edificaciones de nueva construcción respetarán un mínimo del 20% de área descubierta.

Sección quinta. ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.**Alineación de fachada**

Artículo 402. Se respetará la línea de fachada alineándose las nuevas construcciones por las predominantes.

Sección sexta. TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA.

Artículo 403. Se respetarán los detalles y decoraciones de fachadas en interiores que definan un estilo arquitectónico o sean imprescindibles estéticamente (frisos, platabandas, guardapolvos, cornisas, pretiles, arcos, falsos techos, verjas y otros).

Cercados.

Artículo 404. No se permitirá el cercado de las edificaciones en esta zona.



Jardines.

Artículo 405. Se prohíbe la inserción de jardines en esta zona.

Portales (públicos o privados).

Artículo 406. Se prohíbe el cierre total o parcial de los portales de uso público.

Artículo 407. Se prohíbe la construcción de portales privados o medio portal en las viviendas que sean remodeladas.

Puntales.

Artículo 408. Las nuevas construcciones ó modificaciones de las existentes respetarán en sus dos primeros niveles y en la primera crujía de cada uno, el puntal libre promedio de las edificaciones existentes en la cuadra.

Artículo 409. Todos los pisos de que conste un edificio tendrán un puntal interior mínimo de 2.40 m.

Lojias, balcones y terrazas.

Artículo 410. La proyección máxima de balcones y terrazas será de 0.60 m al exterior de la línea de fachada.

Artículo 411. No se permitirá el cierre total de los balcones (Con muros de cualquier tipo) quedando expresadas como pared ciega de la fachada.

Artículo 412. Se permitirá el cierre total de los balcones y terrazas de uso privado, solo con elementos que permitan transparencia (rejas o ventanas).

Marquesinas y toldos.

Artículo 413. No se permitirá la construcción de marquesinas en la zona y las existentes se eliminarán en los momentos oportunos de intervenciones particulares o estatales.



Medianerías.

Artículo 414. Se respetará la condicional de medianería y/o paredes contiguas por ser predominante en esta zona urbanística.

Artículo 415. Cuando se decida la edificación en solares actualmente libres, en área de medianería, los vanos abiertos en paredes colindantes tendrán que ser cerrados en casos necesarios y sin compensación de los afectados.

Garajes o Carporch

Artículo 416. Se prohíbe en esta zona la construcción de **Garajes o Carporch**

Ritmos y proporciones entre vanos y macizos en las fachadas.

Artículo 417. Se prohíbe alterar la dimensión, forma y ritmo de los Vanos durante cualquier remodelación.

Carpintería

Artículo 418. Cualquier variación en la carpintería en esta zona deberá realizarse con la previa autorización de los organismos correspondientes conjuntamente con patrimonio. La reposición de la misma será respetando los códigos y el diseño existente en la construcción.

Color.

Artículo 419. En el caso de cambiar el color de cualquier edificación se deberá solicitar autorización a la Dirección Municipal de Planificación Física, previa consulta con la oficina Municipal de Patrimonio encargada de realizar el estudio de color en esta zona.

Requerimientos para la colocación de aires acondicionados.

Artículo 420. No se permitirá la colocación de aires acondicionados en las fachadas principales de las edificaciones, debido a que contribuye al detrimento de la acera y por consiguiente del ambiente urbano.

Sección décima. CARTELES Y SEÑALIZACIONES.

Artículo 421. No se permitirá la ubicación de vallas ó carteles en paredes ó muros en los cuales existan tarjas ó monumentos.

Artículo 422. No se admiten rótulos en paredes en la zona comprendida entre la calle Línea y Mollinedo.



Artículo 423. Los carteles ó vallas no dañarán, bajo ningún concepto, las pinturas murales frescas o cualquier tipo cursivo de terminación en fachadas e interiores.

Artículo 424. Será obligatorio para los servicios y comercio así como para las entidades administrativas, la colocación de señalizaciones.

Artículo 425. La altura de colocación de la señalización será tal que no obstaculice el tránsito peatonal y/o vehicular.

Sección décimo tercera. USO DE SUELO.

Régimen de uso de suelo

Artículo 426. El uso de suelo en este sector residencial estará regulado según se establece a continuación.

- Residencial Permitido
- Comercial Permitido
- Parques Permitido
- Servicios Permitido
- Administración Permitido
- Industria Prohibido
- Agricultura Prohibido

Artículo 427. Se prohíbe toda acción referida a cambio de uso en planta baja que convierta un local en vivienda reservándose los mismos para funciones sociales.

Sección décimo cuarta. INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS.

Artículo 428. Se permite en este sector las siguientes acciones urbanísticas: Rehabilitación y Conservación.

Artículo 429. Se permiten en este sector las siguientes acciones arquitectónicas: Conservación, consolidación, rehabilitación, reconstrucción y Restauración.

Artículo 430. Se permite en este sector las siguientes acciones constructivas: Demolición, división, unificación, ampliación y nueva construcción.

Artículo 431. Cualquier reparación, alteración, ó mantenimiento a los monumentos existentes deberán ser consultados con la delegación de Patrimonio del Municipio y ejecutados por la delegación de comunales.

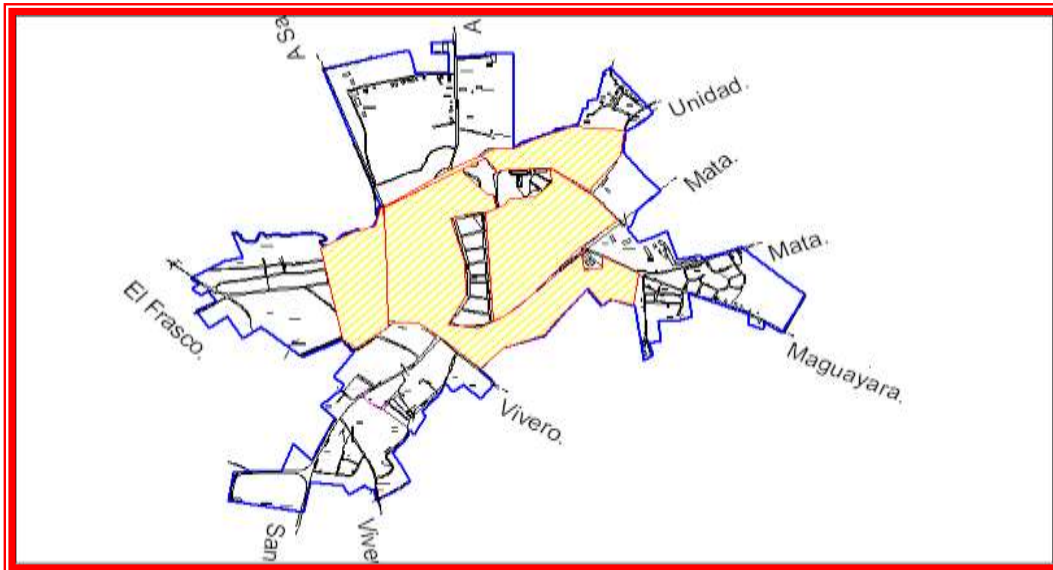
Artículo 432. Se prohíbe la nueva construcción y ampliación en la planta alta (azoteas de edificaciones existentes), permitiéndose solo en casos excepcionales

División y unificación de viviendas.

Artículo 433. Los desgloses y unificaciones solo podrán hacerse cuando no se produzcan alteraciones en fachadas exteriores.

Artículo 434. Se prohíben ampliaciones de todo tipo unificaciones y construcción de entresijos en aquellas viviendas que ocupan locales concebidos inicialmente para actividades públicas.

Zona Residencial Intermedia. Suelo Urbanizado Edificable.(Z-2)





Caracterización: Este sector se encuentra aledaño al Centro Histórico y de Servicios, caracterizado por viviendas medianeras y viviendas aisladas hacia la periferia de la ciudad. La tipología constructiva II es la predominante encontrándose un alto porcentaje en regular y mal estado técnico. El estado del trazado y secciones de la red vial esta en regular estado, la red de acueducto se encuentra en regular estado y no existe alcantarillado, se evacua hacia fosas individuales por vivienda. La calidad ambiental es regular.

Derrotero.

Por el Norte con la calle Martí hasta Narciso López Noreste la calle 10 de Octubre hasta la calle 5ta del mogote por el Este la calle Juan Bruno Zayas hasta la calle 10 de la CPA 26 de Julio por el Sur la Ave. Rolando Morales hasta la calle C antiguo callejón del Vivero Por el Oeste por Calzada de Pueblo Nuevo hasta la Calle 4ta de la CPA Sabino Pupo

Artículo 435. El Plan General de ordenamiento Urbano, permite el uso residencial y de servicios. No siendo así para el uso industrial, almacenes y agrícolas.

Artículo 436: Se autoriza como acción urbanística la conservación, respetando la de tipología arquitectónica II y códigos predominantes.

Artículo 437: Se permiten como acciones arquitectónicas la conservación y remodelaciones siempre que el inmueble no este inscripto en el registro de Bienes Culturales.

Artículo 438: Para los inmuebles inscriptos en el registro de bienes culturales se admitirán acciones de conservación, rehabilitación y restauración previo análisis con la Delegación Municipal de Monumentos.

Artículo 439: El número de Plantas a construir en las edificaciones estará en dependencia de la manzana, pudiendo en algunos casos más de un nivel interior.

Artículo 440: Se autoriza la construcción en azoteas siempre y cuando se integre al entorno.

Artículo 441: Se permitirá la vivienda aislada respetando la línea de fachada existente.

Artículo 442: Se admite un puntal máximo entre 3.00 y 5.00 m e independiente por el predominio de cada sector o cuadra.

Artículo 443: Cumplir con lo regulado en el Capítulo III Infraestructura Técnica de la red vial, lo redactado en los Artículo.

Artículo 444: Cumplir con lo regulado en el Capítulo III Infraestructura Técnica de las redes de acueducto, alcantarillado y red pluvial.

Infraestructura Técnica de las redes eléctricas

Cumplir con lo regulado en el Capítulo III referente a la

Medianería.

Artículo 445: El uso de suelo en este sector residencial estará regulado según aparece a continuación:

-Residencial	Permitido
- Comercial	Permitido
-Parques	Permitido
Servicios	Permitido
Administración	Convenida
Industria	Prohibida
Agricultura	Convenida
Servicios Básicos	Permitido

Artículo 446: Se permite la transferencia de aéreas, cambios de uso, nuevas construcciones o acciones urbanísticas y constructivas

Artículo 447: Se permite en este sector las siguientes acciones urbanísticas:

Renovación, Rehabilitación, Remodelación,
Refuncionalización, Reanimación, Completamiento y Nueva Urbanización.

Artículo 448: Se permite la utilización de las cubiertas presentes en las tipologías constructivas desde la I a la III con las siguientes condicionales:

a) Donde predominan cubiertas de tejas a vista no se permite la utilización de otro tipo de cubierta que rompa con la uniformidad de la cuadra. En caso de utilizar cubierta de otro material como zinc y asbesto cemento se enmascarara con la utilización del pretil, si el perfil de la zona lo permite.



b) En lugares donde predomine el pretil se respetara esta condición

Artículo 449: Se autoriza la construcción de Garaje o Carpocho dentro del área de la parcela independiente i firmando parte de la vivienda

a) Debe cumplir las dimensiones mínimas necesarias según el tipo de vehículo y no puede afectar la imagen urbanística del sector.

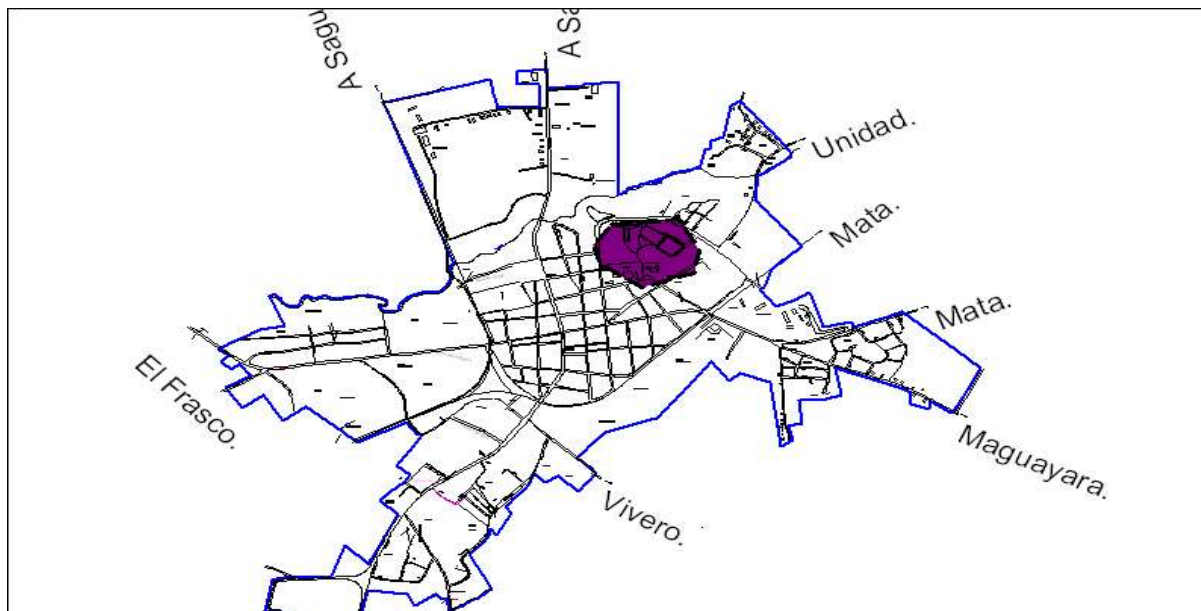
Artículo 450: Se respetara la fachada contigua a la acera en la zona donde predomine esta condicional



Artículo 451: Se permite la construcción específica de portales o medios portales en la calle o cuadra en que predomina esta condicional.

Artículo 452: Solo podrá utilizarse el cierre de portales y medios portales en lugares en que resulte conveniente para mejorar la alineación y/o en dependencia de las características de la calle y cuadra visto en inspección técnica.

Zona Residencial de Edificios Multifamiliares, Suelo Urbanizado-Edificable.(Z-3)





UBICACION

Partiendo de la intersección de Guillermo Moncada y 5ta rumbo noreste hasta la calle 2 da del Barrio Mogote, sigo por esta, rumbo sur hasta la calle 1ra de dicho barrio, tomo rumbo noroeste por dicha calle hasta Y de dicho barrio, tomo rumbo norte hasta la intersección de G Moncada y 5ta.

Caracterización:

El sector se localiza hacia el noreste del núcleo. Solo cuenta con 3 edificios multifamiliares de 4 plantas, de un total de 8 previstos por el proyecto ejecutivo. Dicho proyecto concibe la creación de manzanas irregulares y de viales de sección 6.00m con aceras a ambos lados. No se ha ejecutado la urbanización solo parcialmente los viales que delimitan la zona por el Norte y el este, el resto son caminos peatonales de trazado espontáneo.

Los edificios son de tipología constructiva I, paredes y entrepisos prefabricados y cubierta de losa de hormigón armado, ocupando más de un apartamento por planta y con presencia de balcones al frente y patios de servicio al fondo, escaleras retiradas hacia el interior de la fachada y fenestración hacia la fachada, rodeados de amplios espacios abiertos. Cuenta con redes de acueducto, alcantarillado y electricidad.

Artículo 453: Sector Residencial de Tipología Urbanística I; Arquitectónica tipo III. Se identifican con las edificaciones de estándar medio construidas por la Revolución prefabricadas y convencionales.

El suelo urbanizado edificable se encuentra al Norte de la ciudad, se trata de una urbanización que agrupa diferentes tecnologías, como Gran Panel IV y viviendas tradicionales con tipología I y III . Siendo esta última la predominante. El trazado y secciones de la red vial responden a los objetivos del proyecto, el estado y capacidad de la red técnica es óptimo. La calidad ambiental es regular.

Este sector posee facilidades urbanísticas, pero es necesario su incremento para poder asimilar el crecimiento de esta zona.

Abarca 4 manzanas

Sección primera. CALIDAD DEL MEDIO AMBIENTE.

Artículo 454: No se permitirá el vertido de basura, desperdicios ó escombros en las áreas que rodean las edificaciones multifamiliares. Con este fin se construirán surpiaderos pequeños vertederos ó se utilizarán los tanques ó carritos de comunales contando con la autorización de esta entidad en total.

Artículo 455: Las áreas delanteras, traseras y ambos laterales de los edificios multifamiliares pertenecen a todos los vecinos por igual. Por lo que es un deber y obligación de todos ellos el cuidado y conservación de las mismas.



Artículo 456: No se autorizará la transformación de ningún espacio público sin la plena autorización de la DMPF.

Artículo 457: En todos los trabajos ó proyectos de ampliación del sector se deberá insertar un área para su uso como espacio público (plaza, micro parque, ó área de juegos infantiles ó deportivos).

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

Artículo 458: Se respetará la franja de protección del Arroyo Magdalena.



Sección tercera. ESTRUCTURA DE LA MANZANA.

Dimensión y forma de las manzanas

Artículo 459: Se respetaran las separaciones entre los edificios, no autorizándose cierres virtuales o delimitadores de área.

Artículo 460: No se permite alterar las dimensiones y formas de la manzana existente: Grandes manzanas, generalmente irregulares, abiertas y cerradas.

Sección cuarta. DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.

Coeficiente de ocupación y utilización de la parcela.

Artículo 461: El coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S) permisible será hasta 0.14.

Artículo 462: El coeficiente de utilización del suelo (C.U.S), será del 0.44 al 0.74, permisible en las manzanas, el cual estará dado por la resistencia del suelo.

Artículo 463: El tamaño máximo de las nuevas parcelas serán de 1400 m² (70.00 X 20.00 mts), con formas rectangular y/o cuadrada.

Parcela mínima en m2.

Artículo 464: Parcela mínima: 13.00 m x 4.00 m

Sección quinta. ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

Primera y segunda línea de fachada.

Artículo 465: Los edificios multifamiliares ó las edificaciones estatales que se construyan en este sector deberán alinearse por las fachadas existentes respondiendo a las propuestas urbanísticas del área donde se ubique la obra. Dicha propuesta responderá al Plan General de Ordenamiento Urbano para este sector.

Franja de jardín.

Artículo 466: El área del frente de los edificios multifamiliares será utilizada como jardín colectivo.

Sección sexta. TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA.

Cercados.

Artículo 467: No se autoriza el cercado de las áreas exteriores de los edificios multifamiliares pues como ya se dijo en los artículos anteriores estos son de uso semipúblico. En casos de que el consejo de vecinos lo autorice las mismas cumplirán todas las regulaciones del tema que se refiere en este documento en las Regulaciones Generales.

Artículo 468: No se permite el cercado de los jardines con cercas mayores de 1.10 m de altura partiendo del nivel de la acera.

Artículo 469: No se permitirá el cercado de los espacios que rodean los edificios multifamiliares ni estatales con materiales de desperdicio en mal estado, tales como: tabla de palma, postes de aroma, cerca de alambre de púa, cines oxidados, cartón de bagazo, guano, entre otros.

Artículo 470: En caso de que uno de los vecinos quisiera cercar parte del área ó su totalidad tendrá que solicitar la autorización al consejo de vecinos antes de informarlo a la DMPF para su aprobación. Pero ésta puede terminar si el consejo decidiera retirarle el permiso para utilizar sus áreas aledañas con otro fin, sin que medie ningún tipo de retribución al que las utilizaba.

Portales

Artículo 471: No se permiten zonas de portales ni de uso público ni privado.

Alturas.

Artículo 472: No existen regulaciones para la altura máxima teniéndose en cuenta la resistencia de los suelos, hasta no tener un estudio de suelo certificado por especialistas, la experiencia en las construcciones de este sector indica que puede llegar hasta 20-25 m.

Puntales.

Artículo 473: El puntal mínimo será de 2.40 m y el máximo según lo permita el sistema constructivo a emplear en la edificación.

Número de pisos máximo y mínimo.

Artículo 474: El número de piso máximo en las zonas de relleno es de 2 niveles y en la otra zona estará en dependencia del artículo anterior, la experiencia en las construcciones de este sector indican que se puede alcanzar hasta 6 niveles.

Balcones y terrazas.

Artículo 475: No se permitirá el cierre total de los balcones con muro de cualquier tipo quedando expresado como pared ciega en la fachada.

Rejas

Artículo 476: No se autoriza la colocación de rejas exteriores de seguridad en todo el sector, tanto en balcones, ventanas, puertas de acceso y patios, si por razones de seguridad son imprescindibles, se colocarán hacia el interior de los apartamentos.

Artículo 477: No se autoriza la colocación de rejas en los accesos a las escaleras.

Artículo 478: La actividad de cuenta propia no se autoriza en edificios multifamiliares, deberán ubicarse en las áreas comunes habilitadas, solamente se autorizarán las que no generen ruidos o afectaciones a colindantes.

Artículo 479: Las personas con necesidad de garajes, por ser propietarios de bicitaxis, motos, automóviles y camiones, deben solicitar el uso de suelo en la DMPF para un espacio en las áreas destinadas a garajes.

Medianerías.

Artículo 480: No se permitirá medianería en este sector residencial solamente en la zona de relleno.

Sección séptima. ASPECTOS TÉCNICOS CONSTRUCTIVOS.

Características constructivas.

Artículo 481: Se permitirá el cambio de carpintería, (si no se cambian las dimensiones y características del vano) para mantener la visión de la edificación como una unidad edificatoria; y deberá ser aprobada por la DMPF.

Artículo 482: En los edificios del tipo Gran Panel IV se permitirá la sustitución de las puertas que dan al balcón delantero, por otro tipo de elemento, si no se cambian las dimensiones y características del vano.

Artículo 483: Se autoriza el uso de materiales variados como son: Madera, Vidrio, Aluminio, etc, siempre en correspondencia con el material original.

Artículo 484: No se permite la apertura, ni interior ni exterior de puertas, ventanas, etc., en paredes que dañen la estructura de la edificación

Artículo 485: No se permite la modificación del proyecto original de la edificación.

Tipología constructiva.

Artículo 486: Se permite la utilización de la tipología constructiva desde la I hasta la III en la zona de relleno correspondiente al Plan Parcial y en el área del reparto: edificios multifamiliares de cuatro a cinco plantas de tipología constructiva I.

Materiales de construcción.

Artículo 487: Se permite la utilización de los materiales de construcción expresos en las tipologías anteriormente mencionadas.

Superficie mínima de una vivienda.

Artículo 488: Se respetará la superficie mínima establecida por la Ley General de la vivienda de 45 m² de superficie útil para viviendas de un dormitorio y hasta 64 m² para viviendas de tres dormitorios.

Tipos de cubiertas.

Artículo 489: Se permite la utilización de tipos de cubiertas acorde con las tipologías anteriormente mencionadas.

Sección octava. IMAGEN URBANA Y ARQUITECTÓNICA.

Tipología arquitectónica.

Artículo 490: La tipología arquitectónica que predomina es la Domestica.

Características estéticas y de estilo.

Artículo 491: Los edificios podrán ser representativos de cualquier estilo arquitectónico y de cualquier tecnología constructiva.

Sección décimo tercera. USO DE SUELO.

Artículo 492: El uso de suelo en este sector residencial estará regulado según se establece a continuación.

Residencial	Permitido
Comercial	Permitido
Parques	Permitido
Servicio	Permitido
Administración	Convenido
Industria	Prohibido
Agricultura	Convenida
Servicios Básicos	Permitido

Sección décimo cuarta. INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS.**Tipos de intervención a nivel urbano.**

Artículo 493: Se permite en este sector las siguientes acciones urbanísticas: Renovación, rehabilitación, remodelación, refuncionalización, reanimación, redesarrollo, completamiento y nueva urbanización.

Tipos de intervención a nivel arquitectónico.

Artículo 494: Se permiten en este sector las siguientes: Conservación, consolidación, liberación, reintegración, reconstrucción, integración, adaptación o adecuación, rehabilitación.

Acciones constructivas.

Artículo 495: Se permiten en este sector las siguientes: Demolición, división, unificación, ampliación y nueva construcción.

Construcción en áreas libres y azoteas.

Artículo 496: No se autoriza la construcción y ampliación en azoteas de los edificios multifamiliares.

Artículo 497: No se permite la ampliación en planta baja de los edificios.

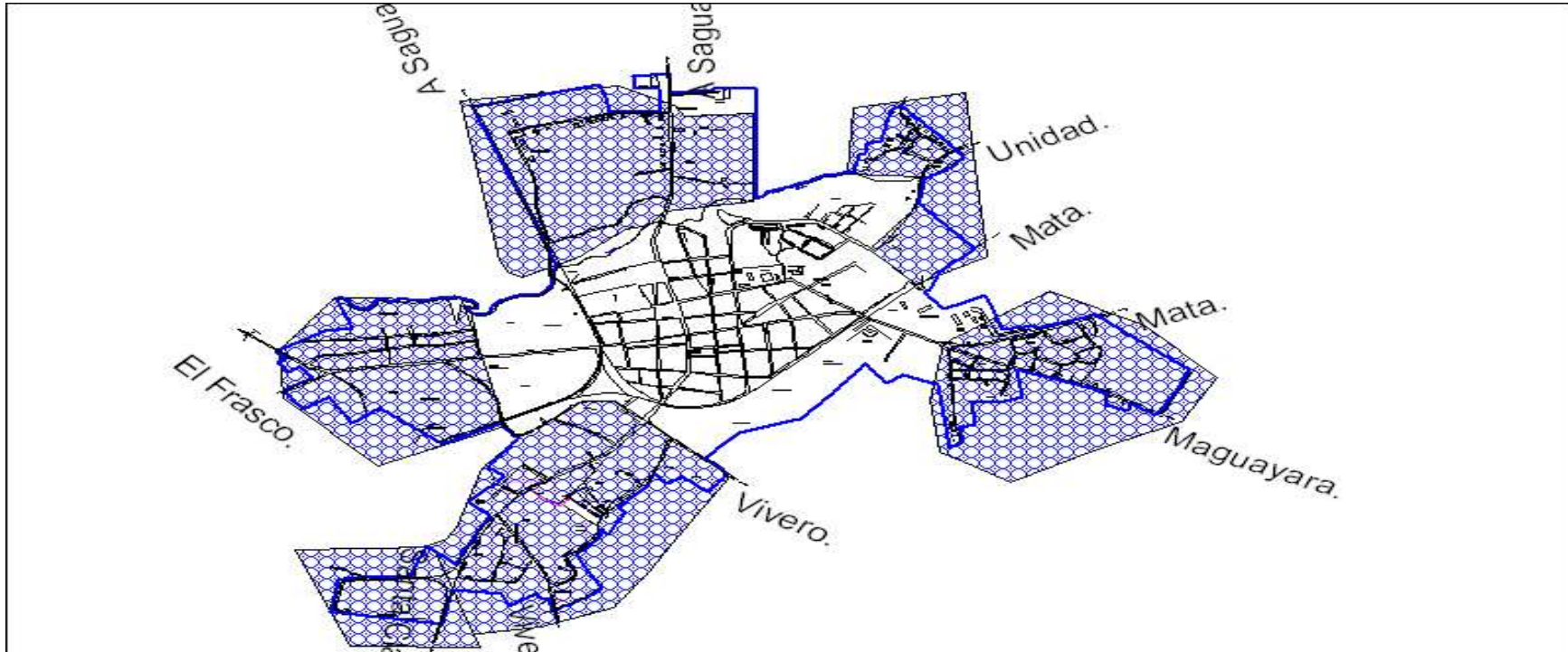
Escaleras

Artículo 498: Todas las cajas de escalera serán de uso público en las edificaciones multifamiliares, la del primer nivel no podrá ser utilizada para guardar bicicletas y motos de los miembros del edificio de los pisos superiores.

Artículo 499: No se permitirán escaleras particulares adosadas a los edificios.

Artículo 500: Las cajas de escalera y sus descansos no podrán ser cerradas a la iluminación y ventilación natural.

Artículo 501: No se autoriza la colocación de ningún tipo de obstáculo en las cajas de escalera y sus descansos.



Zonas Residencial Periférica: (Z-4)

Z4-1 CPA 26 de Julio

Ubicación: A partir de la línea de FFCC incluye CPA 26 de Julio y Reparto Llega y Pon así como las viviendas comprendidas entre la carretera de mata y la línea FFCC hasta la Base de Ómnibus y llega hasta la Sede Universitaria.



Z4- 2 Calzada de Pueblo Nuevo

Ubicación: A partir de la línea de FFCC incluye, Las Delicias, CPA Sabino Pupo, Calzada de Pueblo Nuevo hasta el arroyo Magdalena (Quita Calzones).



Z4-3 La Distancia

Ubicación: A partir del arroyo Magdalena hasta la Distancia incluye viviendas a ambos lados de la carretera de Sagua hasta el límite urbano.



Z4-4 Jacomino

Ubicación: A partir de la Calle 5ta avanzando hacia Jacomino a ambos lados de la carretera de Unidad limita con la calle 10 ma, incluye Jacomino.



Z4-5 Tenerife-Las Colmenas

Ubicación: En intersección de la calle C con Avenida Rolando Morales incluye el Tenerife, Las Colmenas y por el oeste incluye Callejón del Bolo hasta Línea y al sur con el límite urbano

SECCION PRIMERA: MEDIO AMBIENTE

Artículo: 502 No se aceptan construcciones aledañas al arroyo Magdalena y río maguaraya, se respetara la faja de protección sanitaria de 10 mts a ambos lados de estos.

Artículo: 503 No se permitirá dentro de la zona de protección de protección de la Fábrica de Hielo del MINAZ ubicada en Cifuentes clasificada como objetivo químico por el uso de amoníaco, la inserción de edificios o instalaciones que requieran o almacenen productos químicos peligrosos.

a. En aquellas edificaciones que se encuentran dentro de las zonas de protección de las instalaciones referida en el artículo anterior, no se permitirán cambios de usos, reparación, reconstrucción, remodelación, ni la reposición dentro del área.

SECCION TERCERA. USO DE SUELO.

El uso de suelo en este sector residencial estará regulado según se establece a continuación.

Residencial	Permitido
Comercial	Permitido
Parques	Permitido
Servicios Básicos	Permitido
Administración	Convenido
Industria	Prohibido
Agricultura	Convenida

SECCION CUARTA: ESTRUCTURA DE LA MANZANA

Artículo: 504 No se permite alterar las dimensiones y formas de la manzana existente: Grandes manzanas, generalmente irregulares, abiertas y cerradas.

Coefficiente de ocupación y utilización de la parcela.

Artículo 501:El coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S) permisible será hasta 0.14.

Artículo 502: El coeficiente de utilización del suelo (C.U.S), será del 0.44 al 0.74, permisible en las manzanas, el cual estará dado por la resistencia del suelo.

Artículo 503: El tamaño máximo de las nuevas parcelas serán de (mínima 50.00 y máxima 180.00 mts), con formas rectangular y/o cuadrada.

Sección quinta. ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

Primera y segunda línea de fachada.

Artículo 504: Mantener la línea de fabricación que predomine en la zona, tanto en primera como segunda línea de fachada.

Franja de jardín.

Artículo:505 Mantener área de jardín en la zona donde aparezca la misma.

Sección sexta. TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA.

Cercados.

Artículo : 506 Dirigirse al Capítulo III Artículo No.158.

Portales

Artículo :507 Se permite la construcción específica de portales o medios portales en la calle o cuadra en que predomina esta condicional.

a) Solo podrá utilizarse el cierre de portales y medios portales en ligares en que resulte conveniente para mejorar la alineación y/o en dependencia de las características de la calle y cuadra visto en inspección técnica.

Puntales.

Artículo 508: El puntal mínimo será de 2.40 m y el máximo según lo permita el sistema constructivo a emplear en la edificación.

Número de pisos máximo y mínimo.

Artículo 509: El número de piso máximo en las zonas de relleno es de 2 niveles

Rejas

Artículo 510: Se autoriza la colocación de rejas exteriores de seguridad en todo el sector, tanto en ventanas, puertas de acceso y patios.

Artículo 511: Se autoriza la construcción de Garages o Carpoch en el área de la parcela o unido a la vivienda

a) El área mínima de Garages o carpoch estará en dependencia del tipo de vehículos.

Medianerías.

Artículo 512: No se permitirá medianería en este sector.

Sección séptima. ASPECTOS TÉCNICOS CONSTRUCTIVOS.**Características constructivas.**

Artículo 513: Se autoriza el uso de materiales variados como son: Madera, bloque, ladrillo, aluminio, etc.

Tipología constructiva.

Artículo 514: Se permite la utilización de la tipología constructiva desde la I hasta la IV en la zonas.

Materiales de construcción.

Artículo 515: Se permite la utilización de los materiales de construcción expresos en las tipologías anteriormente mencionadas.

Superficie mínima de una vivienda.

Artículo 516: Se respetará la superficie mínima establecida por la Ley General de la vivienda de 25 m² de superficie útil para viviendas de un dormitorio y hasta 65 m² para viviendas de tres dormitorios.

Tipos de cubiertas.

Artículo 517: Se permite la utilización de tipos de cubiertas acorde con las tipologías anteriormente mencionadas.

Sección octava. IMAGEN URBANA Y ARQUITECTÓNICA.

Tipología arquitectónica.

Artículo 518: La tipología arquitectónica que predomina es la Domestica.

Sección décimo cuarta. INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS.

Tipos de intervención a nivel urbano.

Artículo 520: Se permite en este sector las siguientes acciones urbanísticas: Renovación, rehabilitación, remodelación, reanimación, obra nueva completamiento y nueva urbanización.

Tipos de intervención a nivel arquitectónico.

Artículo 521: Se permiten en este sector las siguientes: Conservación, consolidación, liberación, reintegración, reconstrucción, integración, adaptación o adecuación, rehabilitación.

Acciones constructivas.

Artículo 522: Se permiten en este sector las siguientes acciones: Demolición, división, unificación, ampliación y nueva construcción.

Artículo: 523 Se acepta nuevas construcciones dedicadas a servicios de tipología constructiva I y II

Artículo: 524 La creación o no de parterres y aceras estará sujeto a lo que establezca el Proyecto de Urbanización para el sector.

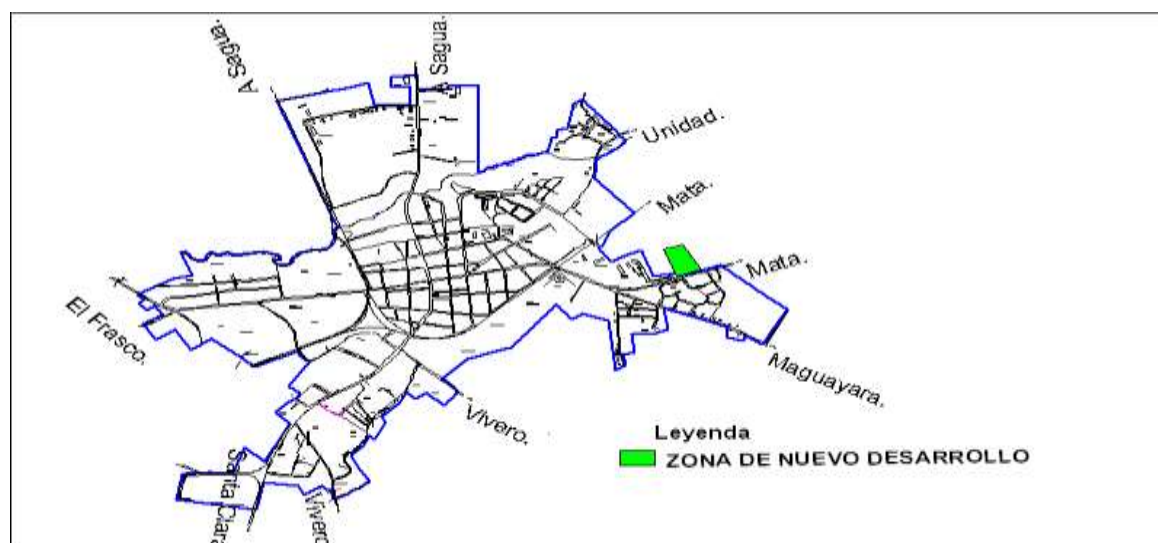
Artículo: 525 La creación o no de jardines estará sujeto a lo que establezca el Proyecto de Urbanización del sector.

Artículo: 526 Se deben preservar las áreas verdes en interiores de manzanas y se admiten jardines privados según proyecto ejecutivo del sector.

Escaleras

Artículo: 527 Ver capítulo III Artículos 284.285,288

Zona de Nuevo Desarrollo Z-5





Para Viviendas aisladas Biplantas, Uniplantas y Edificios Multifamiliares

UBICACIÓN: Colinda por el norte por la línea de FFCC, al este con terreno de , al sur con la carretera de Mata, al oeste con la Sede Universitaria

Artículo: 528 El límite de propiedad quedará ubicado 6.50m del borde interior del vial propuesto, respetando 1.20m de aceras y 5.30m de franja de jardín.

Artículo: 529 Las vías principales tendrán 7.00m de calzada y las vías interiores tendrán 5.00m de calzada.

Artículo: 530 El puntal estará en el rango de 2.50m a 2.80m.

a) La tipología constructiva estará en el rango de la I a la III.

Artículo: 531 En caso de usar cubierta ligera la misma se enmascarará con pretil.

Artículo: 532 Las viviendas podrán tener más de una planta.

Artículo: 533 Las parcelas podrán ser cercadas respetando lo regulado en Capítulo III en el artículo 158.

Artículo: 534 Las fachadas laterales se separarán como mínimo 0.75m a ambos lados.

Para Edificios Multifamiliares.

Artículo: 535 Los senderos peatonales entre edificios multifamiliares tendrán de 1.50m a 1.20m como mínimo, mientras que las aceras serán de 1.20m con 1.00 m de parterre.

Artículo: 536 Los patios de servicio y áreas de tendido de ropa se ubicarán sin visuales desde las vías y nunca en la fachada principal.

Artículo: 537 Los cierres de patios de servicio serán concebidos de forma uniforme desde la etapa de proyecto. Las soluciones tendrán que ser uniformes para cada edificio y podrán diferenciarse entre unos y otros.

Artículo: 538 Los diseños de rejas para ventanas, balcones y patios de servicio serán concebidos desde la etapa de proyecto y deberán ser uniformes para cada edificio multifamiliar, pudiendo diferenciarse entre unos y otros.

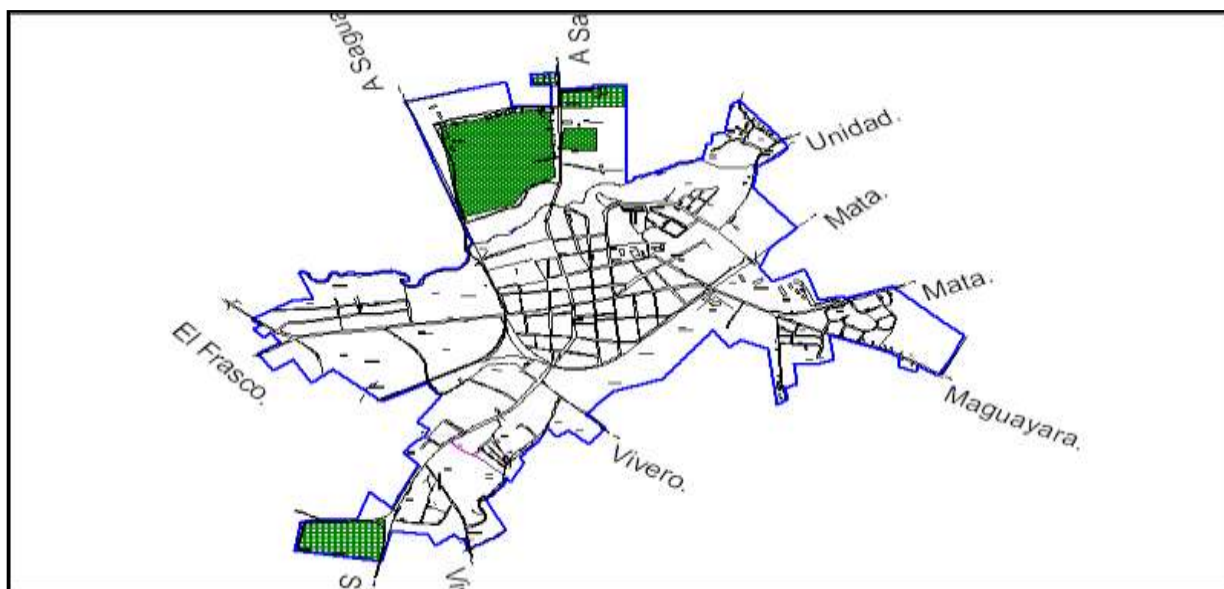
Artículo: 539 Las zonas de edificios multifamiliares serán proyectadas contemplando las áreas para garajes individuales o colectivos localizadas hacia el interior de las manzanas, siempre alejadas de las vías principales.

Artículo: 540 Las áreas de juegos infantiles tendrán que ser ubicadas hacia el interior de las manzanas respondiendo a las normas establecidas para este tipo de espacios por medidas de seguridad para los infantiles.

Artículo: 541 Las áreas de servicios serán contempladas en el proyecto de urbanización así como los residuales que serán soluciones colectivas al igual que el acueducto.

a) La red eléctrica cumplirá lo establecido en el capítulo III en los artículos 76,77,78,79 y 80

Zona Producción. No Urbanizable. Z-6





UBICACIÓN:Z-6-1 Fabrica de Hielo del MINAZ: Limita al norte con propiedad de Cesar Castañeda, al este limita con la carretera de Sagua, al sur con el vial de acceso a la Distancia, al oeste con terreno propiedad de Comunales

Z-6-2 Almacén Minorista: Al norte limita con terreno de propiedad particular, al este con Acopio y al sur y al oeste con carretera de Sagua.

Z-6-3 Fabrica de Baldosas: Limita al norte con propiedad de Polo Peñate, al este con la carretera de Sagua, al sur y al oeste con el rio Maguaraya.

Artículo: 542 En la Fábrica de Hielo no se permitirá dentro de esta área, clasificada como objetivo químico por el uso de amoníaco, la inserción de edificios o instalaciones que requieran almacenamiento de productos químicos peligrosos.

a)En aquellas edificaciones que se encuentran dentro de las zonas de protección de las instalaciones referidas, no se permitirán cambios de usos, reparación, reconstrucción, remodelación, ni la reposición dentro del área.

Artículo: 543 Se autoriza la construcción, ampliación, reconstrucción, remodelación y demolición de obras industriales que tengan soluciones para evitar afectaciones al medio ambiente, las nuevas inversiones deben tener un reducido consumo de agua, uso racional del área y cumpla con las normas establecidas por el CITMA,

teniendo en cuenta la dirección predominante de los vientos, régimen de brisas y soleado.

Artículo: 544 Se preservará a la zona de la construcción de viviendas.

Artículo: 545 Se autoriza la construcción de aquellas instalaciones de servicio que hayan sido previstas para uso común de la industria y almacenes.

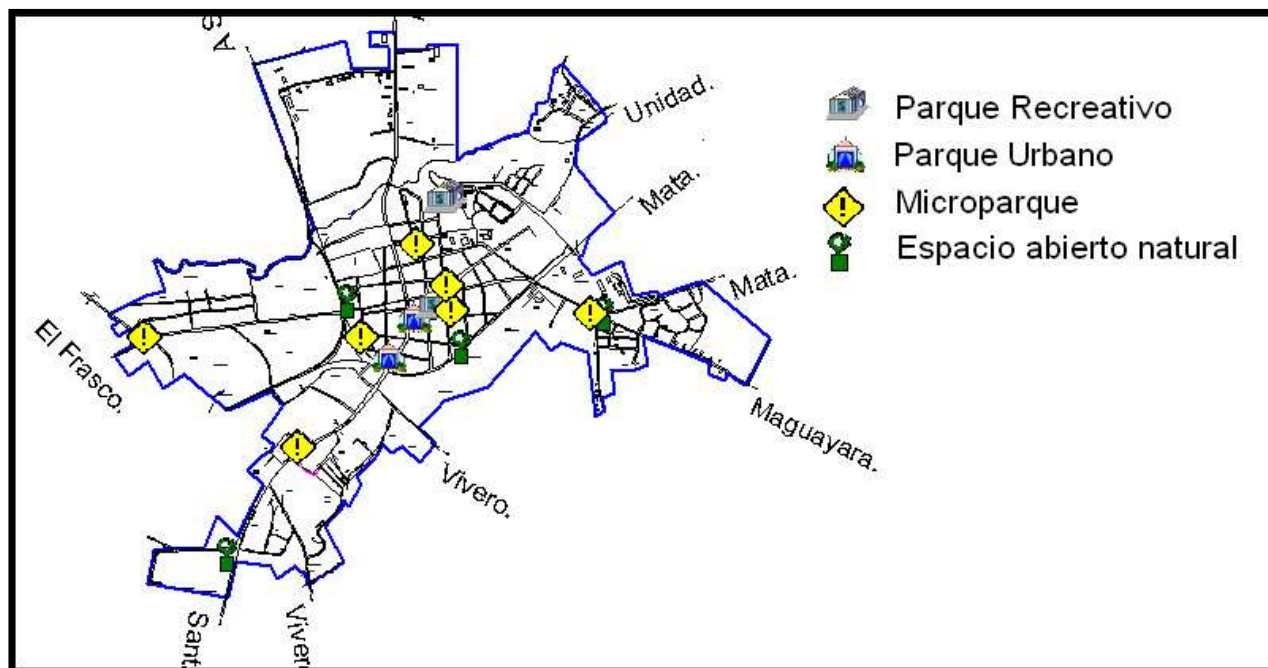
Artículo: 546 Las edificaciones se construirán con materiales duraderos y diversos como bloques, naves prefabricadas, ladrillos, fibrocemento y otros de este tipo que armonicen con el entorno y su funcionalidad.

Artículo: 547 Se autorizan construcciones con tipología constructivas I y II.

Artículo: 548 Se podrá ejecutar nuevos viales, previamente compatibilizado con la infraestructura existente y la actividad productiva a desarrollar.

Artículo: 549 Se autoriza la ampliación de redes eléctricas y de comunicación de acuerdo a los requerimientos del área (Previo Proyecto Ejecutivo).

Zonas de Espacios públicos y áreas verdes, Urbanizable no Edificable. Z-7



Artículo: 550 Se encuentra en el centro del poblado incluye el Parque Martí, el Parque Rolando Morales, el Parque Infantil y Mini Zoológico y Plaza 12 de Junio y su Parque.

Además existen otros pequeños parques que se incluyen en la trama urbana de la ciudad como son:

- .Microparque Cementerio.
- .Microparque Funeraria.
- .Microparque Cifuentense.
- . Microparque Pueblo Nuevo.
- .Microparque Alderete.
- .Microparque Triangular.
- .Microparque CPA 26 de Julio



Artículo: 551 En el Plan General de Ordenamiento Urbano se reserva este sector solo para el desarrollo de una zona verde o parque de ciudad. No se permite el uso en viviendas e instalaciones industriales.

Artículo: 552 Se potenciarán acciones constructivas que apoyen las actividades de estos espacios, al igual que se prohíben las nuevas construcciones, excepto aquellas encaminadas al mejoramiento estético y ambiental de las zonas.

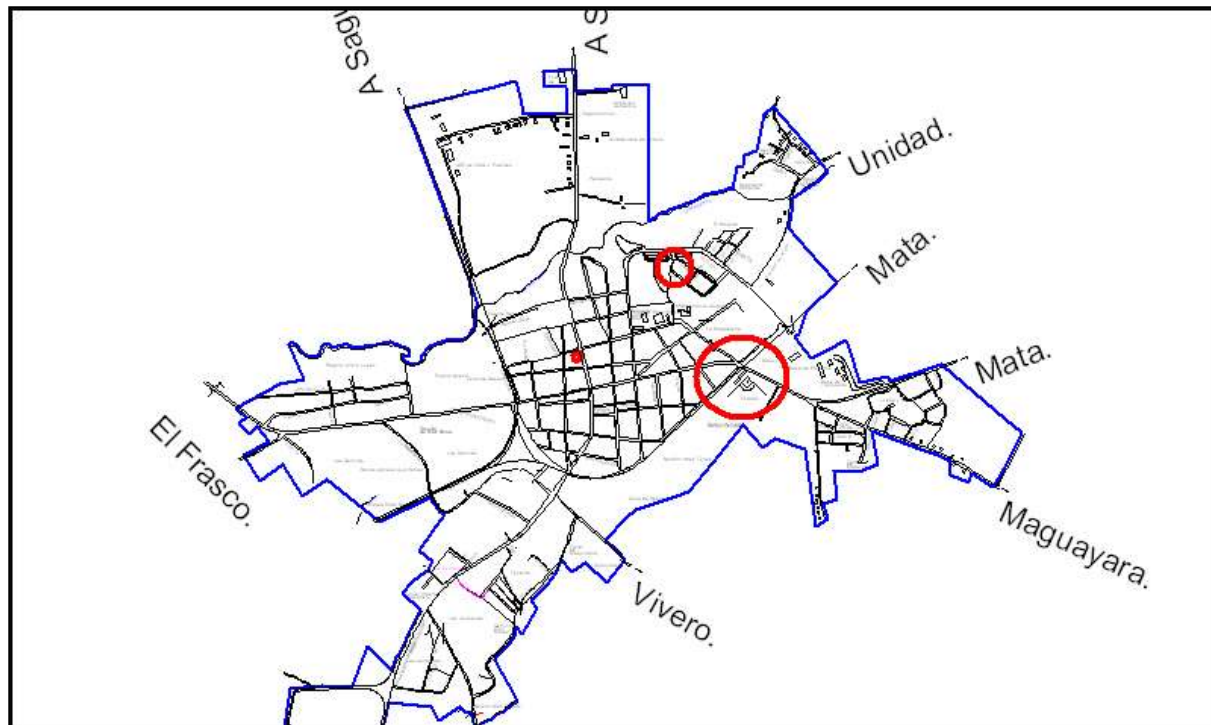
Artículo: 553 No se permite la modificación de la estructura de bosques naturales o artificiales.

Artículo: 554 La creación de nuevas formaciones vegetales se hará sobre el conocimiento científico de los paisajes con el objetivo de mejorarlos.

Artículo: 555 Se reforestarán estos espacios con el empleo de especies ornamentales y frutales.

Artículo: 556 La zona estará reservada del empleo de cualquier tipo de cercado o delimitación.

Zonas Deportivas – Recreativas Actual, No Urbanizable





UBICACIÓN: El Estadio localizado en la salida de la carretera de Mata, los Gimnasios en la calle Y del Barrio Mogote, la Cancha de Boleibol en la Calle Carlos M de Céspedes/Jesús R Lanza y Calixto García y la Academia de Ajedrez en Martí/Mollinedo y Félix Varela.

Artículo: 557 El Plan General de ordenamiento urbano define para el sector el uso como área deportiva - recreativa.

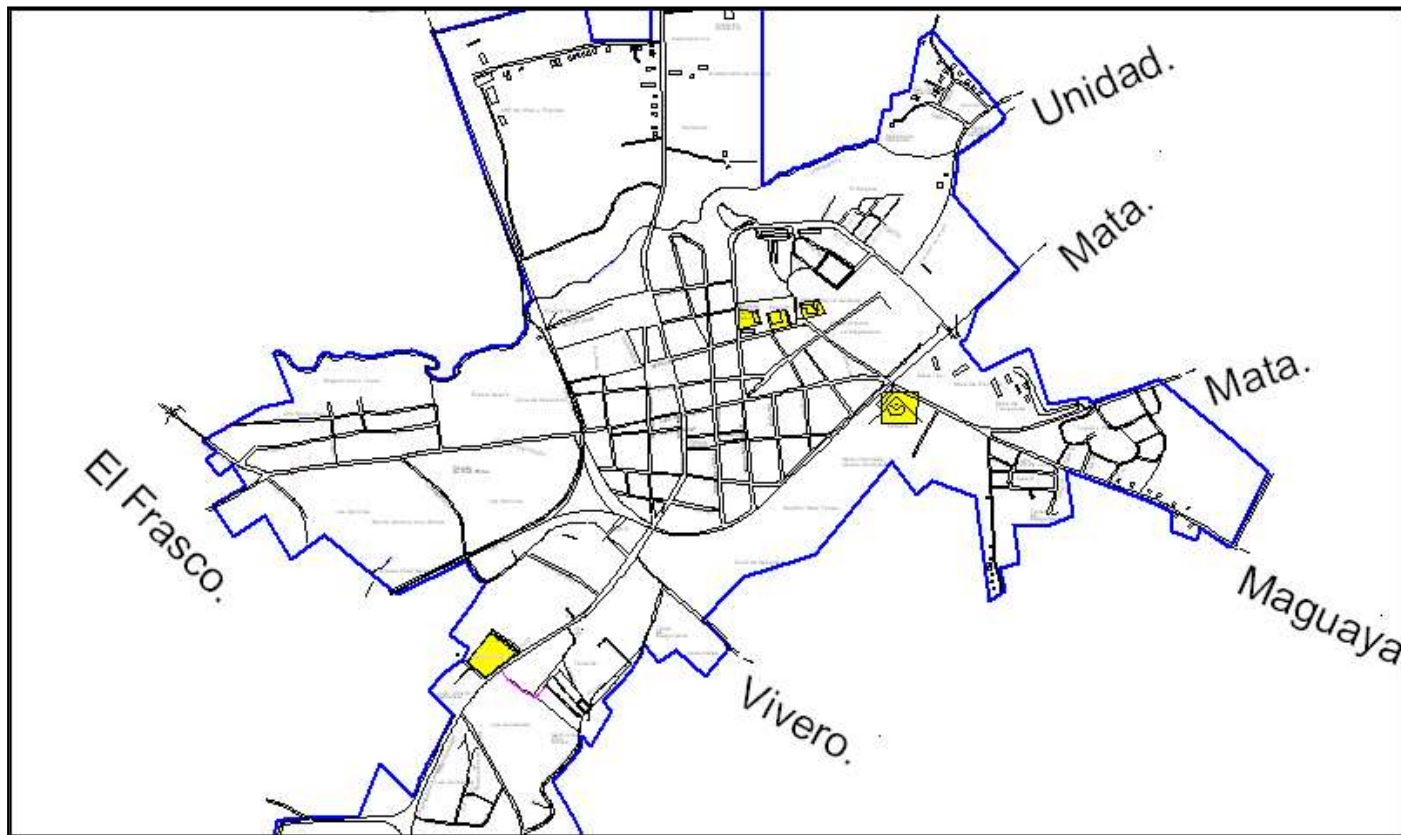
Artículo: 558 Se permiten acciones de ampliación, remodelación, conservación y mantenimiento.

Artículo: 559 La cerca puede alcanzar una altura de 1.50 - 2.00 metros.

Artículo: 560 Se preservará el sector de la construcción de viviendas.

ZONA ESPECIAL 8 Urbanizado no Edificable.

Z-8.1 Cementerio



Artículo: 561 Esta zona especial del Cementerio municipal se encuentra al sureste de la ciudad, al final de la Avenida Rolando Morales

Artículo:562 Se mantiene su uso actual.

Artículo: 563 Cumplir con lo regulado en el Capítulo III artículo 41.

Artículo:564 Dado que la mayoría de los cementerios en el municipio no cumplen con el radio de protección sanitaria expresado en el artículo anterior (inciso c), se establece que:

- No se autorizará, nuevas construcciones u ampliaciones en la zona de protección sanitaria.
- 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.
- Solo se permitirán acciones mínimas de mantenimiento para continuar habitando o utilizando las edificaciones que actualmente se localicen en esta zona.
- Aquellos espacios dentro de la faja de protección que por algún motivo se desocupen, seguidamente se procederá a su reforestación.

Z-8.2 Áreas Deportivas

Z-8.3 Policlínico



CAPÍTULO V REGULACIONES DE PROCEDIMIENTOS

El Decreto-Ley 322/2014, que entrará en vigor el venidero 5 de enero del 2015 modifica los artículos 4,13,15,16,17,18,19,21,22,24,34,61,62,63,67,73,74, 108,109,122,123,124,126,127,128,129,130,137,138 y 145 de la Ley General de la Vivienda (Ley 65/1988). Debe destacarse lo regulado en el art.17, donde se establece que la Dirección Municipal de Planificación Física (, en los casos aprobados por el gobierno local, podrá entregar solares yermos de propiedad estatal en concepto de derecho perpetuo de superficie mediante el pago correspondiente, a personas naturales para la construcción de viviendas en su territorio. El art.15.1 dispone que las construcciones, ampliaciones y demás acciones constructivas en vivienda individual o edificio multifamiliar se autorizan por medio de Licencia de Construcción o Autorización de Obra expedida por la DMPF; es preciso señalar que el art. 15.3 dispone que no se requieren los documentos anteriores cuando se trate de acciones constructivas en viviendas que no modifiquen fachada ni afecten la carga y la estructura de la edificación. Por otra parte, el art.21 establece que los propietarios de solares yermos podrán transferir la propiedad de los mismos a las personas que los necesiten para construir sus viviendas, aunque la Dirección Provincial de Planificación Física podrá ejercer el derecho de tanteo y adquirir para el Estado la propiedad del solar mediante el pago de su precio legal. El art.108 dispone que los propietarios de fincas rústicas destinadas a la producción agropecuaria y forestal, previa autorización del MINAGRI y oído el parecer de la ANAP, podrán permitir que familiares u otras personas vinculadas a la producción de dicha finca construyan su vivienda dentro de los límites de su propiedad. También se establece en su art. 122.2 que el Director Municipal de Planificación Física es competente para conocer y resolver los litigios y reclamaciones en torno a solares yermos, derecho perpetuo de superficie y medidas y linderos.

Como complemento al D.L 322/2014 se emitió por el Presidente del Instituto de Planificación Física la Resolución No.54/14 con el objetivo de establecer el procedimiento para cumplir las funciones que se traspasan a las Direcciones Municipales y Provinciales de Planificación Física; así como la Resolución No.55/14 que establece el procedimiento para la asignación de terrenos estatales a personas naturales para la construcción de viviendas por esfuerzo propio.

OTROS ASPECTOS SOBRE LAS ACCIONES CONSTRUCTIVAS:

Para realizar acciones constructivas de conservación, ampliación, remodelación, reconstrucción o construcción de nuevas viviendas por esfuerzo propio se realizan los trámites siguientes:

- a) Adquirir un solar yermo directamente de su propietario o la cesión de uso de una azotea, en los casos que no sea propietario de un solar o cuando siéndolo, el mismo presenta restricciones técnicas o regulaciones urbanas que impiden la construcción dentro de su límite. Otra opción es la solicitud de entrega de un terreno estatal a las autoridades correspondientes.
- b) Adquirir un proyecto ejecutivo para la acción constructiva a realizar, solicitado a la entidad competente que lo elabore, u obtenerlo gratuitamente de un familiar.
- c) Contratar asistencia técnica a las entidades autorizadas u obtenerla gratuitamente de un familiar.
- d) Solicitar y obtener la Correspondiente Autorización o Licencia de Construcción.
- e) Solicitar y obtener el certificado de habitable, una vez concluida la obra.

Para adquirir un solar yermo directamente de un propietario, donde se pueda construir una vivienda por esfuerzo propio (de particular-particular), se realizan los siguientes trámites:

- a) Solicitud por escrito a la Dirección Municipal de Planificación Física para transferir, al interesado por el solar, mediante compraventa o donación, la propiedad del mismo; la cual debe reflejar:

- Generales de las partes

- Dirección donde está ubicado

- Acto que pretende realizar. En los supuestos de donación, el precio legal es el que consta en el título acreditativo de la propiedad. Si no consta en este se determina de oficio por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Se adjunta a la solicitud:

- El título acreditativo de la propiedad

- El sello del timbre correspondiente

- b) La Dirección Municipal de Planificación Física en quince (15) días hábiles comprueba los particulares que estime, y certifica que no existen regulaciones urbanas y territoriales que impidan

la construcción de viviendas en el solar objeto de cesión. De todas las diligencias que se practican se deja constancia en el expediente.

c) Concluidas las actuaciones, el expediente se eleva a la Dirección Provincial de Planificación Física, mediante dictamen con las consideraciones pertinentes, refiriendo si existen circunstancias que aconsejen el ejercicio del derecho de tanteo que prevé la Ley.

d) La Dirección Provincial de Planificación Física resuelve y notifica en un término de veinte (20) días hábiles, mediante Resolución, lo que corresponda, pronunciándose sobre el ejercicio, o no, del derecho de tanteo.

e) Si se pronuncia el ejercicio de tanteo, la Dirección Municipal de Planificación Física lo implementa, tratando de adquirir para el Estado la propiedad del solar mediante el pago de su precio legal. El derecho de tanteo caduca a los treinta días a partir del ofrecimiento del solar (artículo 230 del Código Civil, Ley 59/1987); si por algún motivo el Estado desistiera del solar y ya lo adquirió, tiene derecho de retracto dentro del término de 30 días contados desde que su titular haya tenido conocimiento de la venta.

Para adquirir un solar yermo de propiedad estatal, donde se pueda construir una vivienda por esfuerzo propio, se realizan los siguientes trámites:

a) La Dirección Municipal de Planificación Física presenta el caso al Consejo de la Administración Municipal.

b) El Consejo de la Administración Municipal aprueba el caso si lo considera necesario. Si no es aprobado, la Dirección Municipal de Planificación Física explica al promovente de la solicitud el por qué no es aprobado y concluye ahí el trámite.

c) La Dirección Municipal de Planificación Física entrega el solar yermo estatal a la persona natural que lo solicita, en concepto de derecho perpetuo de superficie, mediante el pago correspondiente. El precio del solar yermo es fijado también por la DMPF. Esta Dirección puede ajustar el área del terreno declarado, si considera que la misma sobrepasa las necesidades de la edificación y si resulta de interés estatal, previo cumplimiento del procedimiento legal establecido.

d) El pago por concepto de terreno, se efectúa en sucursal bancaria del lugar donde se encuentre el terreno. Se exige dicho pago para efectuar el acto que se pretende.

e) Una vez justificado el pago del derecho perpetuo de superficie con la presentación del comprobante expedido por la sucursal bancaria, la Dirección Municipal de Planificación Física que corresponda procederá a dictar resolución donde se reconoce el derecho perpetuo de superficie sobre el terreno y la obligación del superficiario de comenzar la fabricación dentro del plazo de un año posterior a la fecha de la resolución que se dicte

d) Si la fabricación no comenzara dentro de ese término, la Dirección Municipal de Planificación Física, mediante Resolución dictada por el Director Municipal de Planificación Física, puede prorrogarlo por un año o disponer la cancelación del derecho de superficie concedido, con devolución del precio pagado por el superficiario, menos un descuento por los gastos de la operación.

e) Se prohíbe la transferencia ulterior, salvo al Estado, del solar yermo adquirido. Se exceptúan los casos de fallecimiento del superficiario, en los cuales sus herederos lo sustituirán en sus derechos y obligaciones.

Para adquirir la cesión de uso de una azotea directamente de un propietario, donde se pueda construir una vivienda por esfuerzo propio (de particular-particular), se realizan los siguientes trámites:

a) Los interesados en ceder el uso de la azotea para la construcción de viviendas, presentan escrito de solicitud a la Dirección Municipal de Planificación Física correspondiente, que debe reflejar:

- Generales de las partes.
- Definición del acto mediante el cual pretende transmitir el uso de la azotea.
- Dirección donde se ubique la vivienda
- Especificar si se cede todo o una parte. Si es parte, definir el área a ceder.

Al escrito de solicitud se acompañan los documentos siguientes:

- Dictamen técnico que exprese que el inmueble resiste la nueva construcción, emitido por la entidad facultada para ello; y croquis que refleje los datos contemplados.
- Título acreditativo de la propiedad de la vivienda
- Sello de timbre correspondiente.

b) La Dirección Municipal de Planificación Física verifica que la azotea objeto del trámite efectivamente está disponible para construir y que no existen regulaciones territoriales y urbanas que impidan la construcción de la vivienda en la azotea.

c) Con todos los documentos y constancia de las diligencias realizadas se conforma el expediente, que se eleva a la Dirección Provincial de Planificación Física, refiriendo si existen circunstancias que aconsejen el ejercicio del derecho de tanteo.

d) La Dirección Provincial de Planificación Física comprueba los particulares que estime. De todas las diligencias que se practiquen se deja constancia en el expediente, resuelve y notifica mediante Resolución lo que corresponda, pronunciándose sobre el ejercicio, o no, del derecho de tanteo.

e) Los expedientes de cesiones de la propiedad de azoteas y solares yermos son recepcionados por la Dirección Municipal de Planificación Física, que tras sustanciarlos los eleva, dentro del término de treinta (30) días hábiles de radicado, a la Dirección Provincial de Planificación Física que debe darles solución en un término de treinta (30) días hábiles, a partir de recibirlos.

Para permutar un solar yermo de propiedad particular por un solar yermo de propiedad estatal (por presentar restricciones urbanísticas para construir), donde se pueda construir una vivienda por esfuerzo propio, se realizan los siguientes trámites:

a) Se presenta la solicitud en la Dirección Municipal de Planificación Física y para acreditar la titularidad del solar que se pretende transmitir, el promovente acompaña la Escritura Pública acreditativa de la adquisición del solar u otro título idóneo, y la certificación de dominio y gravamen del Registro de la Propiedad.

b) La Dirección Municipal de Planificación Física valora la factibilidad del caso presentado y le ofrece al solicitante un solar yermo de propiedad estatal, de iguales o similares características, pero sin restricciones para construir, si lo hubiere y realmente lo necesita.

En los casos de declaración de un derecho ante las direcciones municipales de Vivienda o Planificación Física, las reclamaciones se promoverán como sigue:

a) La persona natural declara sus derechos ante la entidad competente mediante una de las siguientes vías:

- Escrito, sin formalidad alguna, en que se haga constar breve y claramente lo que se reclame, los hechos y los fundamentos de derecho de lo que se solicite, adjuntando los documentos que al respecto obren en poder del reclamante y expresando cualesquiera pruebas de que intente valerse.

- Comparecencia del reclamante ante el funcionario facultado por el Director de la Dirección Municipal de la Vivienda o de Planificación Física, según el caso, quien extenderá acta contentiva de la reclamación, sus fundamentos y adjuntará los documentos que al respecto obren en poder del reclamante, expresando cualesquiera pruebas de que intente valerse.

b) Formulada la solicitud, se radica de inmediato el expediente en el libro correspondiente.

- c) La Dirección Municipal de la Vivienda o de Planificación Física, según el caso, ordena la práctica de las pruebas que procedan, las que deben llevarse a cabo dentro del término de veinte (20) días hábiles siguientes al recibo de la reclamación.
- d) El director de la Dirección Municipal de la Vivienda o el de Planificación Física, según el caso, emite resolución dentro del término de treinta (30) días hábiles posteriores a la culminación de la práctica de las pruebas.
- e) Si el promovente no estuviera de acuerdo con la respuesta, contra lo resuelto por el director de la Dirección Municipal de la Vivienda o de Planificación Física, según el caso, procede reclamación ante la Sala de lo Civil y Administrativo del Tribunal Provincial Popular correspondiente, que debe interponerse dentro del término de treinta (30) días hábiles siguientes al de la notificación.

En los casos en que como consecuencia del reconocimiento de concesión o reclamación de un derecho se produzca un conflicto, la parte afectada puede establecer la correspondiente reclamación ante la Dirección Municipal de la Vivienda o de Planificación Física, según la competencia de estas, mediante lo que sigue:

- a) La persona natural declara sus derechos ante la entidad competente mediante una de las siguientes vías:
 - Escrito, sin formalidad alguna, en que se hagan constar breve y claramente lo que se reclame, los hechos y fundamentos de derecho de lo que se solicite, adjuntando los documentos que al respecto obren en poder del reclamante y proponiendo cualesquiera pruebas de que intente valerse
 - Comparecencia del reclamante ante el funcionario facultado por el jefe de la Dirección Municipal de la Vivienda o de Planificación Física, según el caso, quien extenderá acta contentiva de la reclamación, sus fundamentos y adjuntará los documentos que al respecto obren en poder del reclamante, expresando cualesquiera pruebas de que intente valerse.
- b) Formulada la solicitud, se radica de inmediato el expediente en el libro correspondiente.
- c) Practicadas las pruebas y en su caso incorporado al expediente el resultado de las mismas, el Director de la Dirección Municipal de la Vivienda o el de Planificación Física, según el caso, dictará resolución dentro del término de diez (10) días hábiles a partir de la fecha en que se haya practicado la última diligencia de prueba.

d) Contra la resolución dictada por el Director de la Dirección Municipal de la Vivienda o el de Planificación Física, correspondiente, la parte inconforme podrá reclamar dentro de los treinta (30) días hábiles posteriores a la fecha de la notificación de la resolución impugnada, ante la Sala de lo Civil y de lo Administrativo del Tribunal Provincial Popular que corresponda.

El derecho perpetuo de superficie se extingue por:

- a) No iniciar la construcción de la vivienda dentro del plazo establecido
- b) Fallecimiento del superficiario, si no existieran herederos con derecho
- c) La aplicación de la medida administrativa de pérdida de lo construido
- d) La expropiación forzosa de la vivienda
- e) La compraventa por el Estado de lo edificado.

Para la asignación de terrenos estatales, por la Dirección Municipal de Planificación Física, a las personas naturales que los soliciten para construir viviendas por esfuerzo propio se tiene en cuenta que:

- a) El terreno estatal a entregar se corresponde con lo dispuesto en los planes de ordenamiento territorial y urbano aprobados; siendo requisito indispensable que esté inscripto previamente en el Registro de la Propiedad, a favor del Estado.
- b) Los solicitan casos aprobados por el Consejo de la Administración Municipal para entregar terrenos.

El otorgamiento del derecho perpetuo de superficie implica para el superficiario los derechos y obligaciones siguientes:

Derechos:

- a) Edificar su vivienda en el terreno entregado
- b) Transmitir mediante actos de disposición y hereditarios, junto con la vivienda edificada, los derechos relativos al terreno otorgado.
- c) Recibir la devolución de una parte del precio pagado, cuando el derecho otorgado se extingue por no comenzar la fabricación dentro del término establecido posterior a la entrega del terreno, en la forma y cuantía que determine este Instituto.
- d) Edificar nuevamente la vivienda que se destruya cumpliendo las regulaciones territoriales y urbanas, y demás disposiciones vigentes.

Obligaciones:

- a) Pagar al Estado el precio del derecho perpetuo de superficie.
- b) Comenzar la construcción dentro del término establecido
- c) Formalizar la descripción de obra ante Notario.

La Licencia de Construcción se emite por la Dirección Municipal de Planificación Física para:

- a) Acciones constructivas que ocupen suelo con carácter definitivo;
- b) la edificación de nuevas viviendas;
- c) ampliación de las viviendas existentes;
- d) cualquier otra que implique modificaciones estructurales en viviendas individuales y en edificios multifamiliares.

La Autorización de Obra se emite por la Dirección Municipal de Planificación Física para:

- a) Obras menores externas a la vivienda;
- b) pintura y reparación en exteriores cuando se trate de edificios multifamiliares o viviendas ubicadas en zonas declaradas monumento nacional y vías principales definidas en el Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano;
- c) las que ocupen suelo temporalmente;
- d) acciones constructivas interiores a la vivienda que impliquen modificaciones a las redes hidrosanitarias
- e) demoliciones y apuntalamientos totales o parciales, previo dictamen de la entidad facultada;
- f) modificaciones de fachadas.

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 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.

En todos los trámites que se requieran se exigirán los sellos de timbre que establece la legislación vigente.

El término para el otorgamiento de la Licencia de Construcción será de hasta treinta (30) días hábiles a partir de la presentación del Proyecto ejecutivo, para la Autorización de Obra y el Certificado de Habitable será de hasta treinta (30) días hábiles, a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

ENTIDADES Y COMISIONES O GRUPOS DE CONSULTA Y APROBACIÓN

El Ministerio de la Construcción es el Organismo de la Administración Central del Estado que tiene como misión: dirigir y controlar la aplicación de la política del Estado y del Gobierno en cuanto a la Vivienda, de conjunto con los órganos, organismos de la Administración Central del Estado, organizaciones y entidades nacionales que asumen funciones y atribuciones para su implementación

La entrega de solares yermos de propiedad estatal a personas naturales, para la construcción de viviendas por esfuerzo propio, es aprobado por el Consejo de la Administración Municipal; presentando la consulta y realizando el trámite correspondiente para la entrega, en caso de aprobación: la Dirección Municipal de Planificación Física.

La cesión de propiedad de solares yermos de propiedad particular a personas jurídicas, es aprobado por el Consejo de la Administración Provincial; siendo presentado por el Director la Dirección Provincial de Planificación Física.

La construcción de viviendas en fincas rústicas destinadas a la producción agropecuaria o forestal, se autorizan por el Ministerio de la Agricultura y oído el parecer de la Asociación Nacional de Agricultores Pequeños.

La construcción de viviendas por esfuerzo propio, en tierras de Cooperativas de Producción Agropecuarias o Unidades Básicas de Producción Cooperativa, además de la autorización del Ministerio de la Agricultura, se exige al promovente la aprobación previa de la Asamblea General correspondiente.

Por su parte, el Decreto 327/2014 ``Reglamento del proceso inversionista``, pendiente a publicarse en la Gaceta Oficial, ha de aplicarse a todas las inversiones que se realicen en el territorio nacional por las personas jurídicas estatales y las sociedades

mercantiles de capital 100% cubano. Para el resto de las personas jurídicas no estatales y las personas naturales realicen inversiones, solo se aplicará lo relativo a los permisos previstos en este Decreto y deben cumplir además las normativas de los organismos estatales con funciones rectoras en el proceso inversionista.

CONTRAVENCIONES EN MATERIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANISMO

Las máximas autoridades de los órganos, organismos de la Administración Central del Estado, organizaciones políticas, sociales o de masas y entidades nacionales, son facultados para controlar las viviendas vinculadas y medios básicos que integran el patrimonio de su sistema; por lo que tienen la atribución y obligación de garantizar que no existan ocupaciones, cambios de uso, acciones constructivas y de otra índole, de carácter ilegal, en las viviendas que administran.

El Director Municipal de Planificación Física es competente para conocer y resolver los litigios y reclamaciones en torno a solares yermos, derecho perpetuo de superficie y medidas y linderos.

Corresponde al Tribunal Provincial Popular del territorio donde se encuentre ubicado el inmueble, conocer y resolver en primera instancia, los litigios y reclamaciones de derechos relacionados con la propiedad de la vivienda.

Corresponde a la Sala de lo Civil y de lo Administrativo del Tribunal Provincial Popular conocer las reclamaciones contra lo resuelto por las direcciones municipales de Vivienda y Planificación Física, salvo en los casos de ocupantes ilegales. En los casos de conflictos como consecuencia de reconocimiento, concesión o reclamación de derechos son partes en el proceso judicial las que lo fueron en el proceso administrativo, además de la administración demandada. Conforme a la legislación vigente, contra lo resuelto por el tribunal provincial popular puede establecerse recurso de casación ante la Sala competente del Tribunal Supremo Popular.

La ejecución de las resoluciones que dicten los tribunales relacionadas con las viviendas, en los casos a que se refiere el artículo anterior, se coordinan, según corresponda, por las direcciones municipales de la Vivienda o de Planificación Física, las que requieren el auxilio de la Policía Nacional Revolucionaria cuando fuere necesario.

La Dirección Municipal de Planificación Física dispone la cancelación del derecho perpetuo de superficie otorgado a personas naturales para la construcción de viviendas:

a) Si recibido el terreno estatal no comienza la ejecución de la obra en el término concedido.

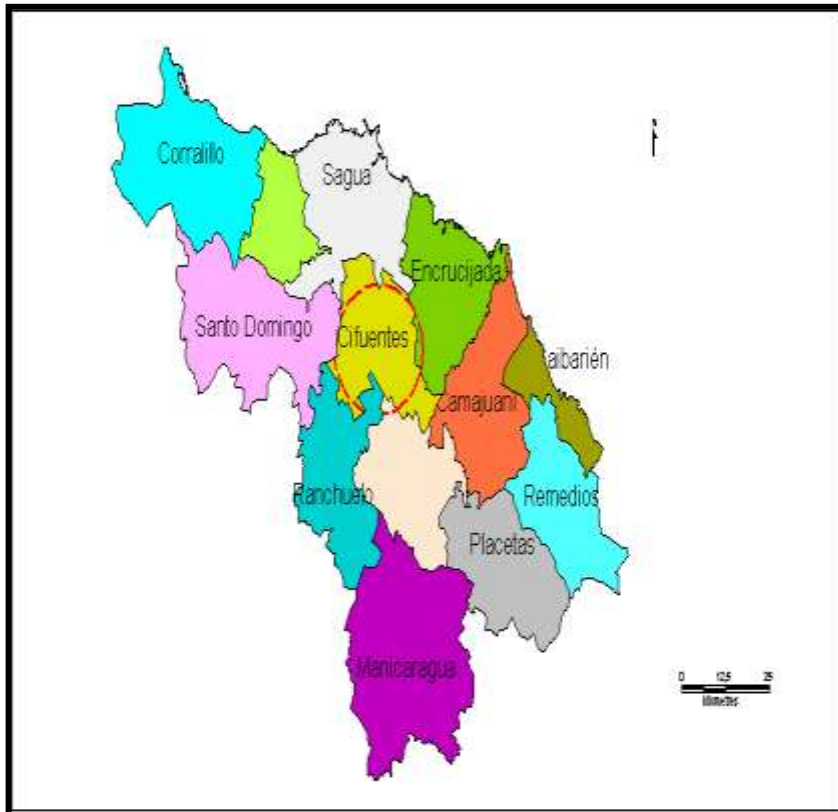
- b) Si el terreno estatal es utilizado en otra función diferente al autorizado.
- c) Si existe cesión indebida del terreno y de lo edificado.
- d) Si una vez comenzada la construcción, esta se paraliza sin que concurren circunstancias que lo justifiquen.
- e) Cuando se haya dispuesto, como medida administrativa, la pérdida de lo construido.
- f) Si la persona renuncia al derecho de superficie otorgado
- g) Por error administrativo o por interés estatal.

Inmediatamente informan de oficio al Registro de la Propiedad, mediante copia de la Resolución, el otorgamiento y cancelación del derecho perpetuo de superficie.

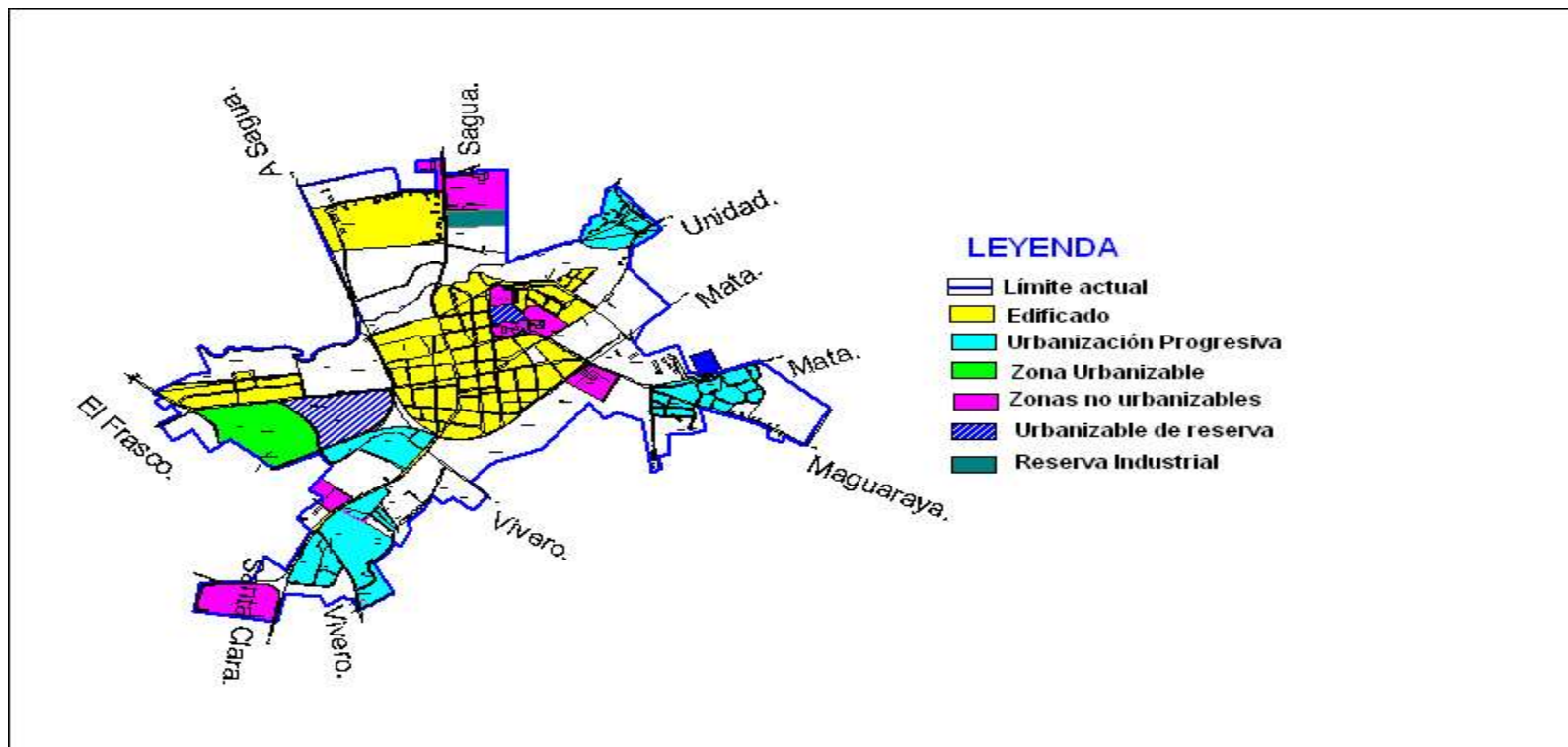
Por su parte, las infracciones que se cometan en la tramitación establecida para la ejecución de obras, así como las que atenten contra las disposiciones urbanísticas aquí reguladas, serán objeto de aplicación de lo previsto a tales efectos en la legislación relativa a las contravenciones en materia de ordenamiento territorial y de urbanismo (véase Decreto 272/01, cuyo inc.b del art.20 queda derogado por el D.L 322/14).

CAPÍTULO VI TABLAS Y NORMAS GRÁFICAS

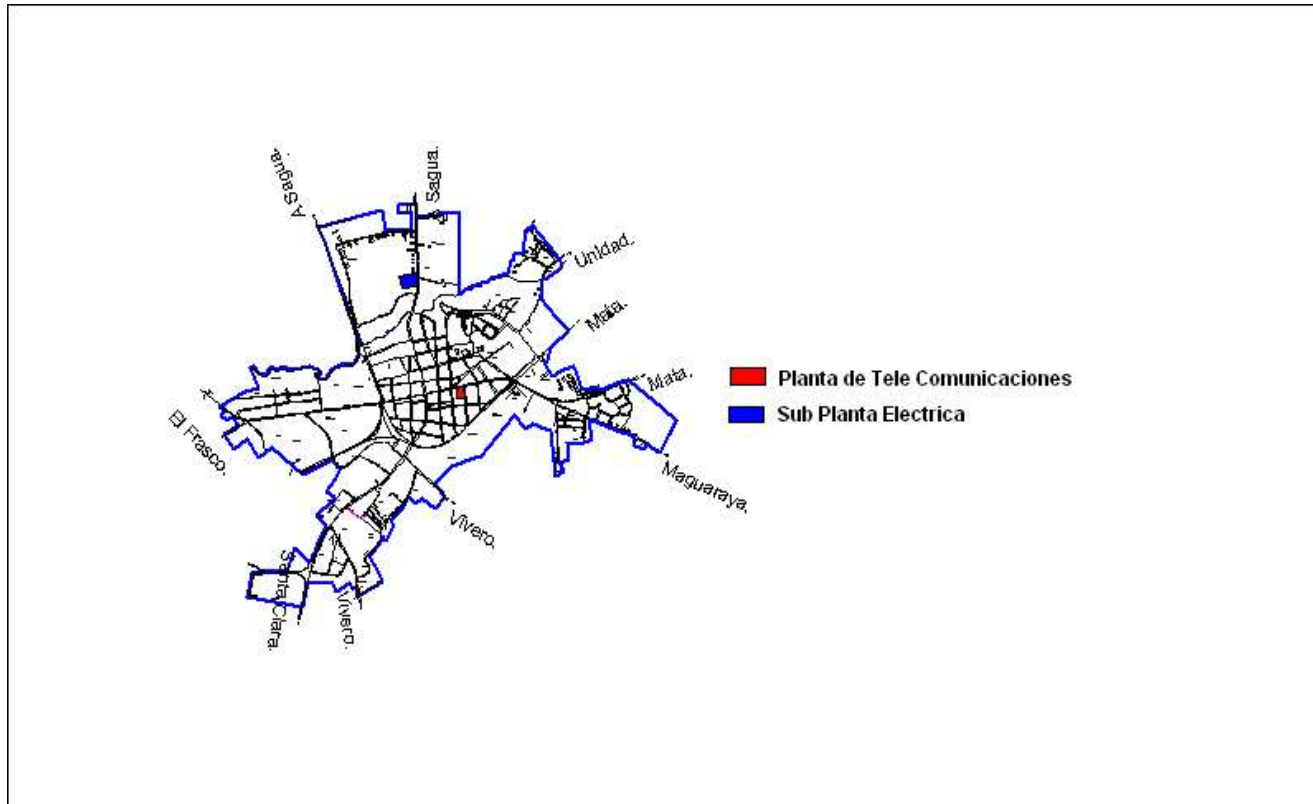
Plano No. 1 Ubicación General



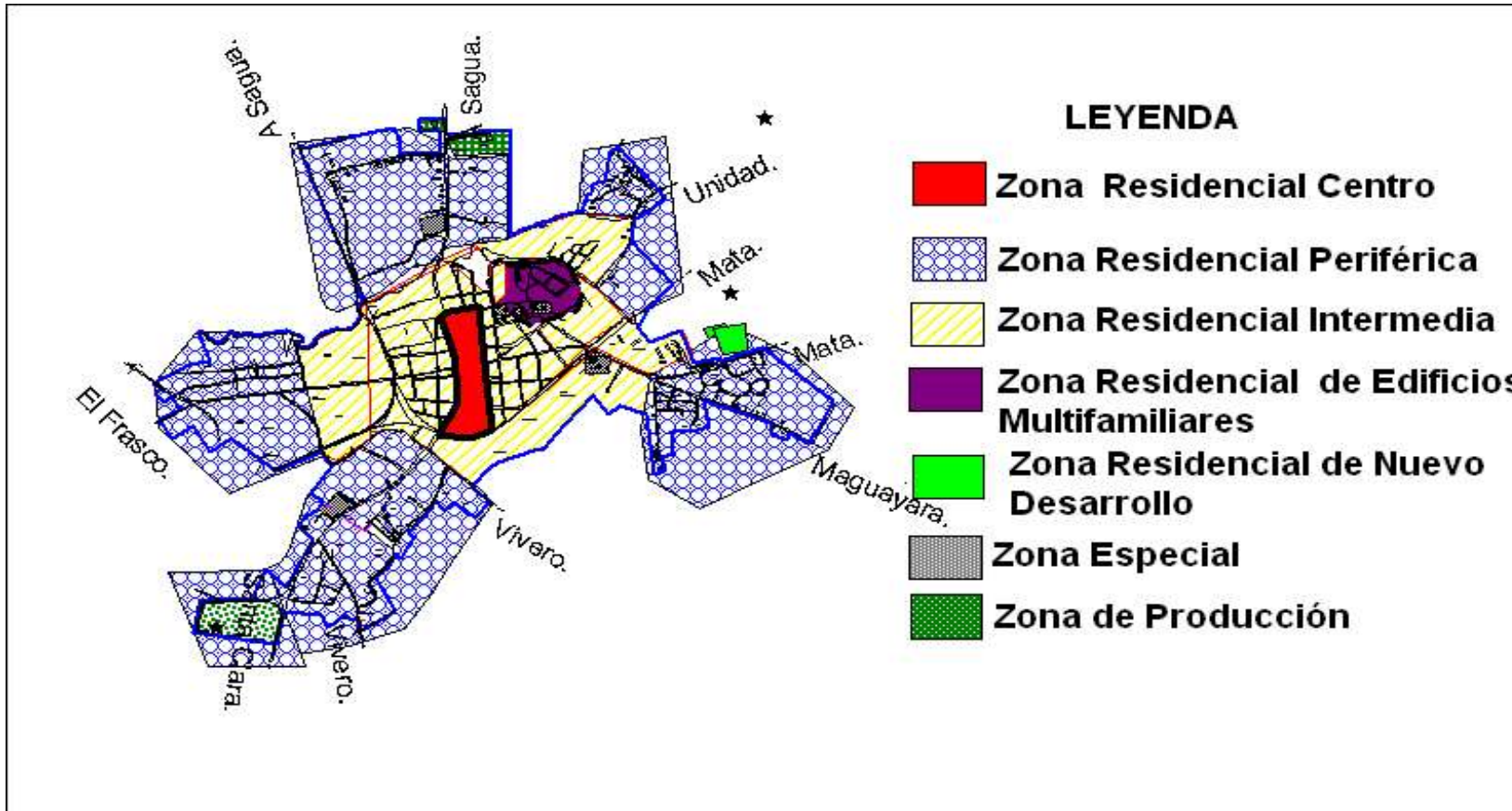
Plano No. 2 Régimen Urbanístico del Suelo



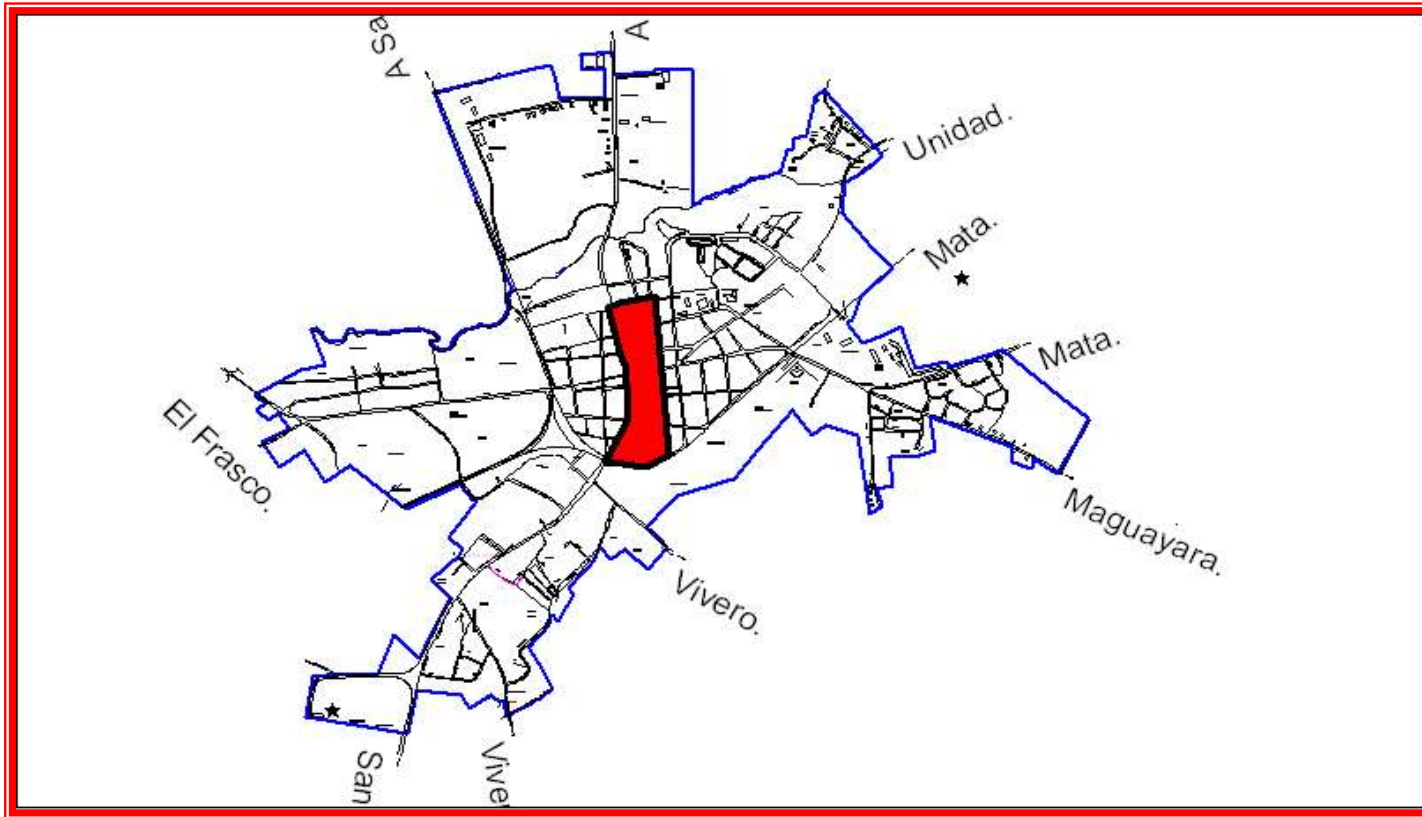
Plano No.3 Infraestructura



Plano No. 4 Regulador



Plano No. 5 Zonas de más valor



3. TABLA DE USOS POR TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS

Usos	Domésticos						Civil Pub.	Militar	Relig.	Indust.	Observaciones
	1	2	3	4	5	6					
Residencial	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido	Permisible	Permisible	Permisible	Restringido	Permisible	Prohibido	
Alojamiento	Permisible	Restringido		Prohibido	Permisible	Permisible	Permisible	Restringido	Permisible	Prohibido	
Administración	Prohibido	Prohibido	Preferente	Prohibido	Prohibido	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	
Comercio	Permisible	Permisible	Permisible	Restringido	Restringido	Restringido	Permisible	Restringido	Permisible	Permisible	
Gastronomía	Permisible	Permisible		Restringido	Permisible	Permisible	Permisible	Restringido	Restringido	Prohibido	
Salud	Permisible	Permisible		Permisible	Permisible	Permisible	Preferente	Restringido	Restringido	Prohibido	
Educación	Permisible	Permisible		Permisible	Permisible	Permisible	Preferente	Restringido	Prohibido	Prohibido	
Deporte	Permisible	Permisible		Prohibido	Permisible	Permisible	Preferente	Restringido	Prohibido	Prohibido	
Recreación	Permisible	Permisible		Prohibido	Permisible	Permisible	Preferente	Restringido	Prohibido	Prohibido	
Cultura	Permisible	Permisible		Restringido	Permisible	Permisible	Preferente	Restringido	Restringido	Prohibido	
Religioso	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido	Preferente	Prohibido	

Regulaciones Urbanas Cifuentes

2014

Serv. Básico	Permisible	Permisible		Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Restringido	Permisible	
Almc. y talleres	Prohibido	Prohibido		Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permisible	Permisible	Prohibido	Permisible	
Agrict. Urbana	Prohibido	Prohibido		Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permisible	Permisible	Prohibido	Permisible	
Producción	Prohibido	Prohibido		Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permisible	Permisible	Prohibido	Permisible	
Militar, Ord. Interior	Prohibido	Prohibido		Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permisible	Preferente	Prohibido	Permisible	
Agropecuario	Prohibido	Prohibido		Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permisible	Permisible	Prohibido	Permisible	
Parqueo	Prohibido	Prohibido		Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Restringido	Prohibido	Restringido	
Especiales	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permitido	Permitido	Prohibido	

Resumen de Regulaciones Gráficas

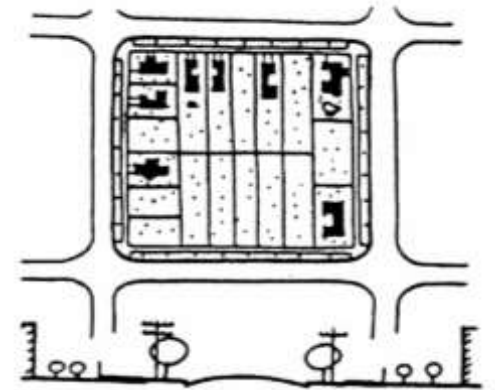
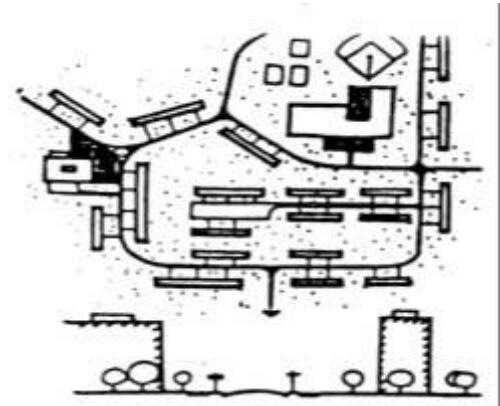
4. Tipologías Urbanísticas:

Tipología 1:

Zonas urbanizadas conformando grandes manzanas generalmente irregulares, abiertas o cerradas con predominio de arquitectura doméstica del siglo XX y de tipología arquitectónica III, espaciadas entre sí conforme normativas establecidas y rodeados de amplios espacios abiertos. Aceras con o sin parterre. Calles vehiculares de 5 a 7 metros de sección promedio y peatonales-vehiculares de 3 a 3.5 metros. Áreas verdes y parques de uso público

Tipología 2:

Zonas urbanizadas mediante parcelas ortogonales mayoritariamente, de dimensiones variables, ocupadas por edificaciones domésticas del siglo XX y tipologías arquitectónicas tipo IV y V en manzanas cerradas de proporciones cuadradas y rectangulares, mayoritariamente conformando retícula en damero. Predomina el jardín privado. Aceras con o sin parterre. Calles de 5 a 7 metros de sección promedio.



Tipología 3:

Zonas urbanizadas mediante parcelas de forma y dimensiones variables ocupadas predominantemente por arquitectura doméstica del siglo XX y tipologías arquitectónicas I y II coexistiendo con edificaciones coloniales y de otros usos o uso mixto con viviendas en manzanas cerradas conformando retícula. Edificaciones esquineras con chaflanes. Ausencia de jardín y parterre. Parques y plazas asimiladas en la retícula urbana. Aceras de 1.20 y menos. Calles de sección variable entre 5 y 7 metros promedio, discontinuidad vial frecuente.



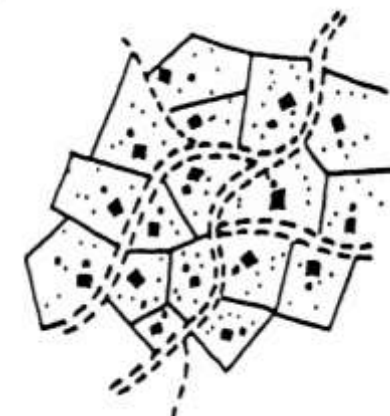
Tipología 4:

Puede presentarse en tres variantes:

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.

Zonas sin urbanizar o con urbanización parcial, trazado irregular. Parcelas irregulares de dimensiones variables, ocupadas por viviendas de tipología arquitectónica VI sin alineación.

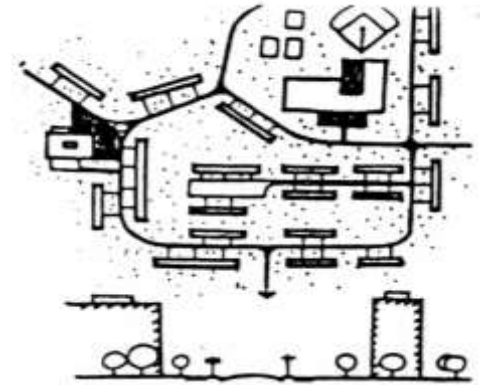
Agrupaciones lineales de viviendas a lo largo de las vías que conectan los asentamientos con los territorios, generalmente de tipologías V y VI.



5. Tipologías Urbanísticas:

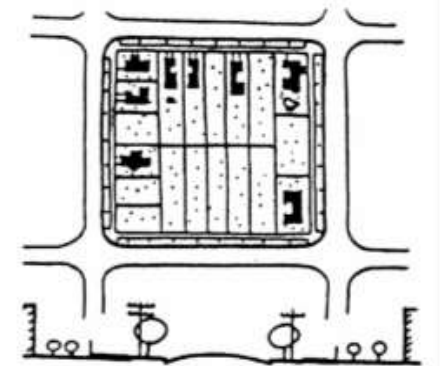
Tipología 1:

Zonas urbanizadas conformando grandes manzanas generalmente irregulares, abiertas o cerradas con predominio de arquitectura doméstica del siglo XX y de tipología arquitectónica III, espaciadas entre sí conforme normativas establecidas y rodeados de amplios espacios abiertos. Aceras con o sin parterre. Calles vehiculares de 5 a 7 metros de sección promedio y peatonales-vehiculares de 3 a 3.5 metros. Áreas verdes y parques de uso público



Tipología 2:

Zonas urbanizadas mediante parcelas ortogonales mayoritariamente, de dimensiones variables, ocupadas por edificaciones domésticas del siglo XX y tipologías arquitectónicas tipo IV y V en manzanas cerradas de proporciones cuadradas y rectangulares, mayoritariamente conformando retícula en damero. Predomina el jardín privado. Aceras con o sin parterre. Calles de 5 a 7 metros de sección promedio.



Tipología 3:

Zonas urbanizadas mediante parcelas de forma y dimensiones variables ocupadas predominantemente por arquitectura doméstica del siglo XX y tipologías arquitectónicas I y II coexistiendo con edificaciones coloniales y de otros usos o uso mixto con viviendas en manzanas cerradas conformando retícula. Edificaciones esquineras con chaflanes. Ausencia de jardín y parterre. Parques y plazas asimiladas en la retícula urbana. Aceras de 1.20 y menos. Calles de sección variable entre 5 y 7 metros promedio, discontinuidad vial frecuente.

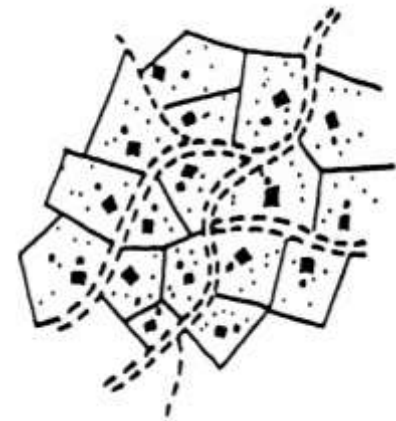
**Tipología 4:**

Puede presentarse en tres variantes:

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.

Zonas sin urbanizar o con urbanización parcial, trazado irregular. Parcelas irregulares de dimensiones variables, ocupadas por viviendas de tipología arquitectónica VI sin alineación.

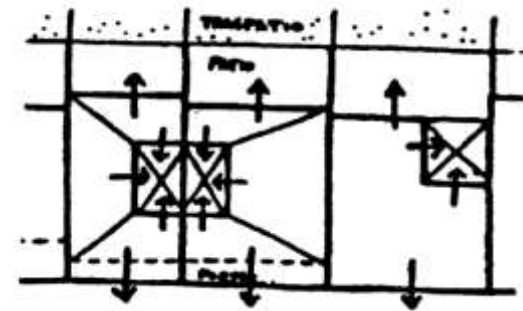
Agrupaciones lineales de viviendas a lo largo de las vías que conectan los asentamientos con los territorios, generalmente de tipologías V y VI.



6. Tipologías Arquitectónicas.

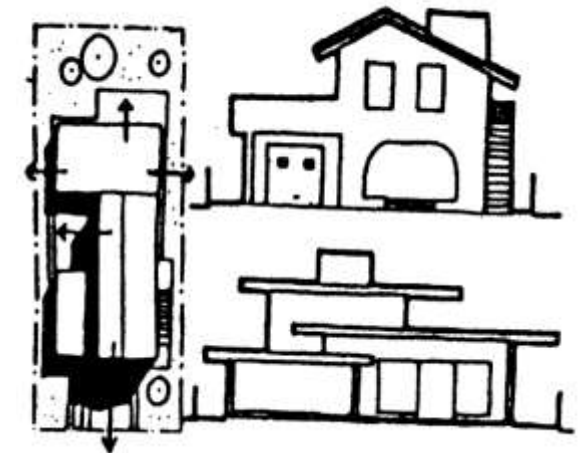
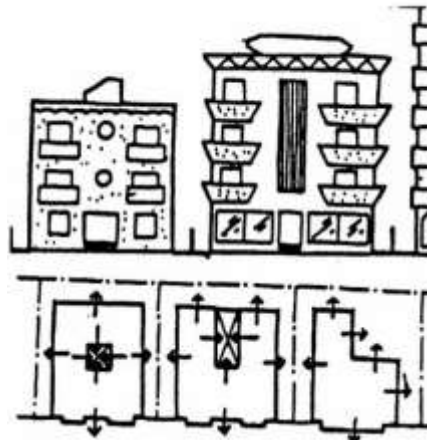
Tipología II:

Viviendas individuales medianeras en edificaciones de 1 a 2 plantas, de tipología constructiva 1 y 2, ocupando parcelas de dimensiones variables. Predominio de portales y balcones al frente. Escaleras retiradas hacia el interior de la fachada. Puntales libres promedio entre 3 y 5 metros, con presencia o no de elementos decorativos en fachadas e interiores. Fenestración de locales hacia el exterior (fachada, patio y patios interiores). Superficie edificada promedio superior a 60 m². Se identifica con las viviendas de estándar medio, construidas hasta la década del 30 en las zonas centrales del poblado.



Tipología III:

Edificios multifamiliares de 3 y más plantas no medianeros, de tipología constructiva 1, ocupando más de 1 apartamento por planta y con presencia o no de balcones al frente, . Puntales promedio entre 2,40 y 3,00 metros. Escaleras y elevadores retirados o no hacia el interior de la fachada y fenestración hacia la fachada patinejos y pasillos. Superficie edificada promedio entre 45 y 70 m² los construidos por la Revolución, prefabricados y convencionales.

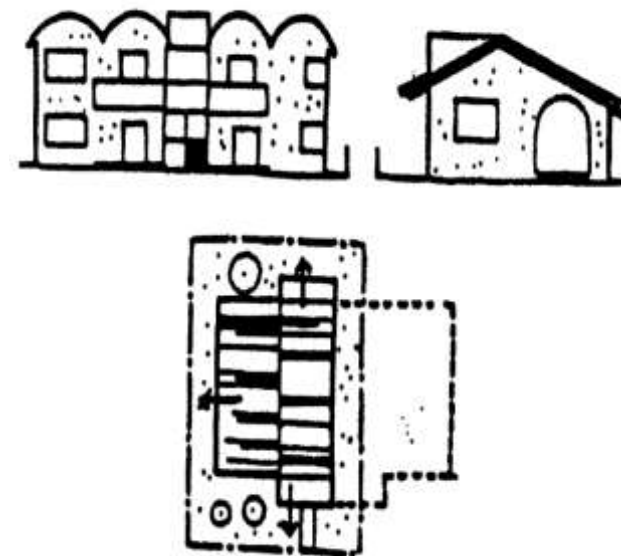


Tipología IV:

Viviendas individuales no medianeras de 1 y 2 plantas. Tipología constructiva 1 y 2, ocupando parcelas ortogonales de dimensiones variables. Predominio de portales. Escaleras interiores y exteriores frontales o laterales. Puntales libres con promedio de 2.70 y 3.00 metros, con o sin elementos decorativos hacia fachadas e interiores. Presencia de garajes con acceso frontal o lateral. Fenestración de todos sus locales hacia fachadas exteriores. Superficie edificada superior a 70 m². Se identifica con las viviendas de estándar medio y alto, construidas antes de la Revolución en urbanizaciones periféricas.

Tipología V:

Viviendas no medianeras individuales o pareadas. De tipología constructiva 1 y 2. De 1 y 2 plantas, ocupando parcelas ortogonales con o sin portales. Puntales promedio entre 2,40 y 2,60 metros. Fenestración de sus locales hacia el exterior. Superficie edificada promedio entre 45 y 60 m², con escaleras interiores, frontales y laterales. Se identifica con las viviendas de bajo a medio estándar construidas antes de la Revolución en urbanizaciones periféricas y las que se construyen hoy de bajo consumo y esfuerzo propio.



Tipología Constructiva:

Tipología I:

Paredes de hormigón armado, ladrillos de barro, bloques de hormigón

Paneles prefabricados. Techos de loza in situ de hormigón armado elementos

Prefabricados ligeros(Vigueta y bovedilla, vigueta y loza, vigueta y loza abovedada)y loza prefabricada .

Tipología constructiva II

- Paredes de ladrillos y bloques de suelo cemento, canto, ladrillos de barro y bloques de hormigón. - Techos de elementos de soportería vigueta de hormigón armado o viguetas de madera cubiertas de tejas de barro o tejas de microconcreto, bóvedas de ladrillos de barro o bloques de hormigón.

Tipología constructiva III

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

Tipología constructiva IV

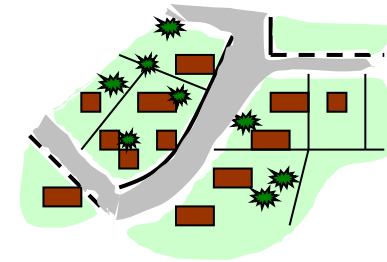
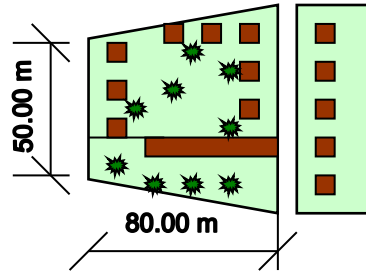
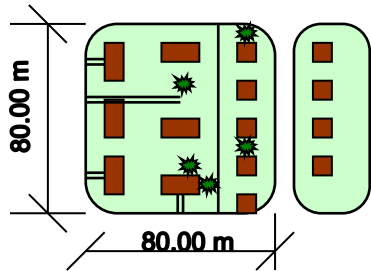
- Paredes de ladrillos y bloques de suelo cemento con fibra vegetal o residuos, tapial y embarrado. - Techos de planchas metálicas con soportería de madera, elementos de cubierta de cemento y fibras vegetales.

Tipología constructiva V

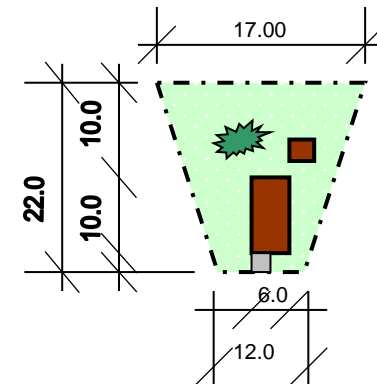
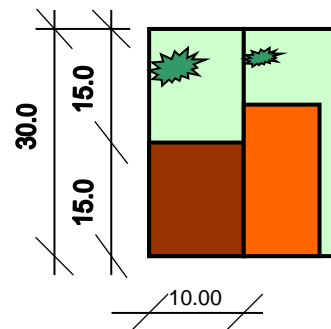
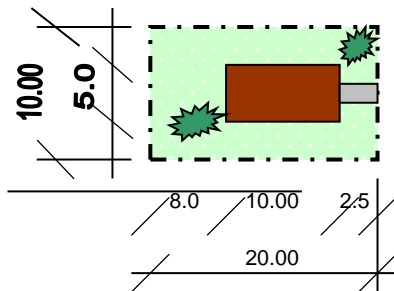
- Paredes de madera aserrada y tabla de palma. - Techos de madera, guano, tejas de papel embreado, cartón asfáltico, lona, y materiales de desecho.

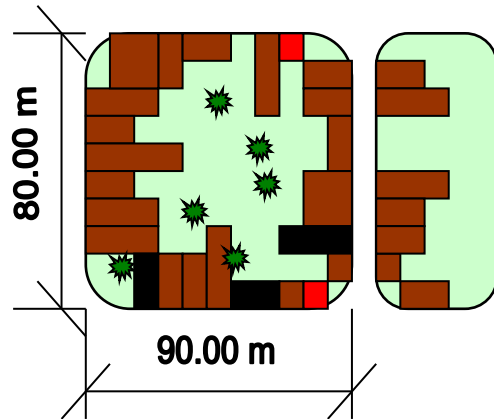
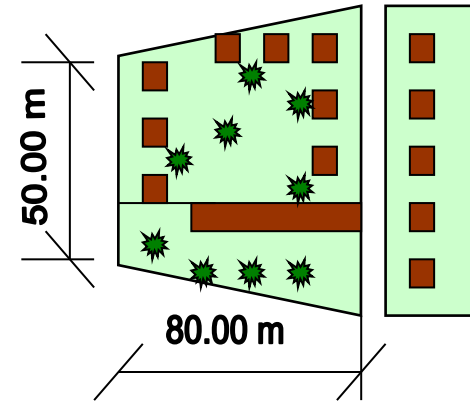
7. Estructura de la Manzana.

❖ Morfología de manzana.



❖ Ocupación de la parcela.



Manzanas compactas.**Manzanas semicompactas****❖ La ocupación (COS)**

❖ El coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S) permisible será hasta 0.14.

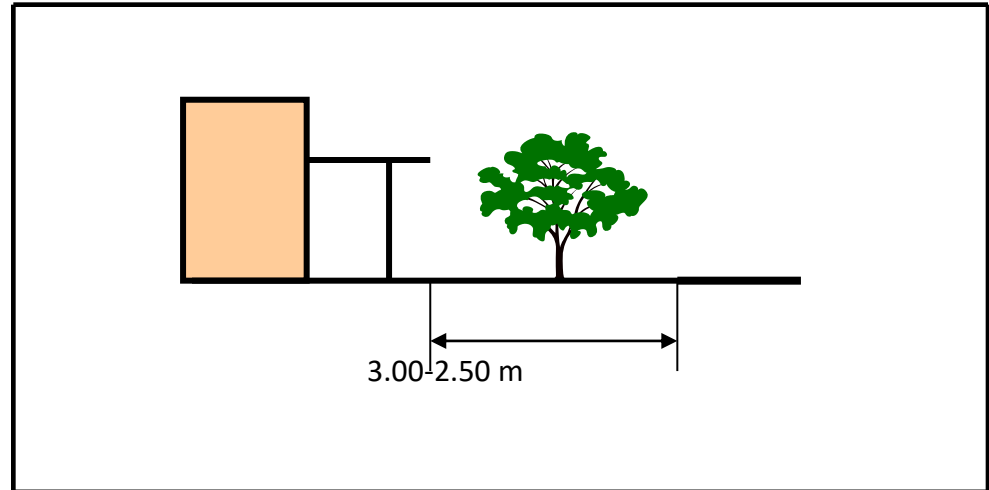
❖ La edificabilidad (CUS)

❖ El coeficiente de utilización del suelo (C.U.S), será del 0.44 al 0.74, permisible en las manzanas, el cual estará dado por la resistencia del suelo.

8. Alineación de las Edificaciones.



❖ Franja de jardín.



❖ Franja de portal.



❖ Primera línea de fachada.



❖ Segunda línea de fachada.



❖ Pasillos laterales y de fondo.



❖ Retranqueos.



9. Morfología Urbana.

❖ Cercados.



❖ Jardín.



Portal.



❖ Portal de uso público.



Portal de uso elevado



Vías Principales



Vías Colectoras



Capítulo VII Glosario de Términos

GLOSARIO DE TÉRMINOS.

Acera: Parte de la vía pública destinada a la circulación de peatones.

Acción constructiva: Son las obras o trabajos de tal naturaleza que se ejecutan en edificaciones, vías o espacios públicos.

- **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.

Área verde: Espacio ocupado mayoritariamente por vegetación (árboles, arbustos y césped), ya sea autóctona o de origen antrópico, y desarrolladas dentro del límite o zonas de influencia de los asentamientos, cuya finalidad principal es la de crear un medio agradable para las personas, posibilitándose tanto la práctica del deporte, el juego, el paseo o el descanso al aire libre, como contribuyendo a mejorar las condiciones climáticas y la protección atmosférica en los mismos.”

Autorización: Permiso oficial para realizar trabajos que, por sus características de poca complejidad, no están comprendidos en la licencia de construcción o de obra.

Balcones: Plataformas estrechas en voladizo, protegidas por pretilos o barandillas, que prolongan el pavimento de un piso fuera de la fachada a través de una abertura del muro o pared exterior.

Barrera arquitectónica: Impedimento físico-constructivo que interfiere o dificulta la accesibilidad y la circulación de las personas discapacitadas.

Basamento: En urbanismo, alegoría para señalar las bases y cuerpos bajos de edificios, empleados en la función principal de los mismos o para ubicar equipamiento y servicios u otras funciones diferenciadas arquitectónica y urbanísticamente.

Calificación del suelo: Utilización genérica a la que el Plan de ordenamiento territorial y urbano destina un área determinada del territorio.

Calle: Vía destinada al tránsito de vehículos y peatones dentro de zonas urbanizadas o núcleos urbanos. Es el espacio público entre límites de propiedad, 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 de Interés: Vías o tramos jerarquizados por hechos acontecidos en ellos, o por valor histórico, comercial, cívico o público de instalaciones allí situadas.

Categorías de uso: Determinaciones para normar la funciones de cada una de las zonas de intensidad urbana:

- a) Prohibido/ a: uso no permitido o vedado, para impedirlo.
- b) Restringido/a: 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.

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, balastradas 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 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.

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.

Conservación: Conjunto de trabajos de mantenimiento o reparación que se analiza a una edificación, vías públicas, redes técnicas o espacios urbanos, para protegerlos del desgaste y así prolongar su vida útil.

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

Crujía: Espacio comprendido entre dos muros de carga de una edificación.

Cuadra: Espacio urbano o frente de calle comprendido en cada manzana entre los respectivos bordes de otros dos frentes sucesivos de calle.

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.

Salientes: Son los elementos o partes de las edificaciones que sobresalen del plano o línea de fachada del edificio y se proyectan sobre la vía pública, tales como balcones, marquesinas, aleros, cornisas y otros.

Demolición: Eliminación física parcial o total de un inmueble.

División (desglose): Acción constructiva mediante la cual se obtienen dos o más viviendas a partir de la original.

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.

Elementos decorativos: Esculturas, zócalos, cenefas, fuentes, portadas, copas, porta faroles, escudos u otros tradicionales en la arquitectura de esta zona.

Elementos de protección: Unidades de carpintería, herrería, albañilería u otros tradicionales en la arquitectura de la zona (guardacantones, guardapolvos, barandas, etc.), que cumplen una función protectora de espacios y áreas edificadas.

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.

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.

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.

Imagen urbana: Expresión y contexto resultantes de la integración coordinada de los componentes urbanos, más los elementos y aspectos socio-culturales que la caracterizan.

Jardín: Espacio 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.

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.

Marquesina: Saliente de un edificio que vuela más de 0.70 m, destinado a proteger y jerarquizar la entrada principal del inmueble.

Medianería: Son las paredes comunes a dos edificaciones, que a su vez las separan. 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.

Mezanine: Entrepiso del interior de un establecimiento (de puntal alto), industrial, comercial o de servicio, que se construye guardando distancia de la línea de fachada, de modo que se logra un mayor aprovechamiento del puntal y se favorece la vinculación espacial y funcional entre las áreas resultantes.

Microlocalización: Es el documento oficial expedido por 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).

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 descubierta ubicado ya sea en parcelas libres, a borde de contén a todo lo largo de una cuadra o calle o en una sección de ésta determinada para este fin, y que es usado para el estacionamiento público de vehículos.

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.

Patios de luces y ventilación o patinejos: Pequeños espacios cerrados con paredes o galerías y descubierta o semidescubierta en el interior de las edificaciones, y que cumple funciones de ventilación, confort térmico y mejora de las condiciones de iluminación.

Planificación Física: Actividad estatal que a partir de los conceptos y métodos del ordenamiento territorial y el urbanismo y de las políticas económicas, sociales, culturales y medioambientales de la sociedad, regula y controla las transformaciones estructurales del territorio a los diferentes niveles del planeamiento físico, dando la localización de las actividades productivas y no productivas.

Planta baja: La primera planta por encima de la planta sótano. Aquella situada hasta 0.60m por encima o por debajo de la rasante de la vía.

Plazas: Espacios públicos principales de la ciudad colonial que integran su sistema de centralidades.

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.

Preservación patrimonial: Acción y efecto de defender, amparar y proteger de daños y peligros los bienes inmobiliarios patrimoniales.

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.

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.

Reconstrucción: Acción constructiva en edificaciones deterioradas o desaparecidas total o parcialmente, con el objetivo de lograr su recuperación y capacidad de uso.

Rehabilitación: Intervención dirigida a recuperar y/o mejorar la capacidad de uso de un conjunto urbano, de un inmueble o de la infraestructura urbana, mediante diversas acciones constructivas y ajustes en el régimen de uso.

Remodelación: Acciones constructivas o de arreglo interior o exterior de una edificación que, dirigidas al diseño de nuevos espacios a partir del inmueble existente, altere su trazado o composición original e introduzca cambios estructurales.

Reparación menor: Secciones constructivas de escasa entidad en estructuras, acabados y cubierta, en redes y carpintería.

Reposición: Reconstrucción total de una edificación, dado su estado ruinoso o depreciado. En vivienda equivale a nueva obra.

Restauración: Reparación total o parcial de un bien patrimonial, tendente a recuperar o preservar sus características originales, espaciales y formales.

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.

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.

Solar yermo urbano: Toda porción de terreno donde no existe edificación o existiendo sea de poca significación, trazada como tal en un asentamiento poblacional. No se considerará solar yermo el terreno anexo a otro edificio que integre una unidad física inmobiliaria y como tal se encuentre inscripto en el registro de propiedad.

Superficie descubierta: Área de la parcela urbana que no es edificada y que ocupa un mínimo del 15% o del 33% del terreno o parcela de que se trate, dependiendo esto de las condicionales específicas del área en cuestión. Esta superficie se obtiene físicamente a partir de patios, patinejos, patios interiores, jardines, pasillos laterales y de fondo según sea el caso.

Supresión de barreras arquitectónicas: Todas las edificaciones cuya cota de rasante exceda los 0.20 m la rasante de la acera, deberá disponer de rampas además de escalones.

Terrazas: Son espacios cubiertos o descubiertos, generalmente de nivel superior al del terreno, limitados por muros o balaustradas, que forman parte de una edificación.

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).

Unificación: Acción de crear una vivienda, a partir de dos inmediatas.

Uso de suelo: Calificación funcional urbanístico y empleo inmobiliario del terreno urbanizado, urbanizable y no urbanizable. Aprobación oficial para utilizarlo a tal fin.

Uso privado: Usos realizados de forma restringida por parte de la población y se desarrollan en locales de propiedad y uso privado.

Uso público: Usos colectivos de la mayoría de la población en correspondencia con los usos destinados a equipamientos y servicios.

Uso temporal: Espacio de tiempo limitado o fijado, independientemente de su duración.

Valor arquitectónico-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 calificadas en tal sentido.

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.

Zonas de protección sanitaria a fuentes de abasto de agua potable. Se consideran tres zonas de protección:

- Zona I o de régimen estricto: comprende el área donde se realizan las extracciones, puede ser cuadrada o rectangular con dimensiones que pueden ser de 10 X10 a 50X50 metros según normas internacionales.
- Zona II o intermedia (grandes limitaciones): Se localiza entre la zona III y la I, incluyendo esta última dentro de su área, su finalidad fundamental es proteger a la fuente contra la contaminación bacteriológica. Su límite aguas arriba se establecerá teniendo en cuenta el tiempo de supervivencia de las bacterias que se consideren dañinas a la salud (Salmonella o Bacilo Coli).
- Zona III o alejada (régimen de limitaciones menores): Se extiende desde los límites del área de alimentación hasta la periferia de la zona II, su finalidad es proteger las aguas contra la contaminación por agentes químicos. Por su extensión se recomienda dividirla en 2, la zona III-a con una longitud no menor de 2 km en el sentido del flujo subterráneo y la zona III-b que colinda con la anterior y se extiende hasta los límites del acuífero.

BIBLIOGRAFÍA 1

.. Carta del Nuevo Urbanismo. 2. Colectivo de autores: *Regulaciones urbanísticas Ciudad de La Habana: El Vedado*. DPPF Ciudad de la Habana, Ediciones Unión, Colección Arquitectura y Ciudad, La Habana, 2006. 3.

Colectivo de autores: *Regulaciones para el ordenamiento territorial y el urbanismo. Polo turístico Varadero*. Instituto de Planificación Física, La Habana, 2012. 4. *Consideraciones generales de cómo enfocar la realización de la tarea regulaciones urbanas para la construcción*. Departamento de Planificación y Proyectos Urbanos, IPF, diciembre 1988. 5. *Completamiento de la Instrucción REGULACIONES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL URBANISMO*. IPF. Ciudad de La Habana, 2004 6. Corral, Julio César: *La organización espacial urbana de la unidad físico-funcional a la unidad ambiental. El caso de San Miguel de Tucumán, Argentina*. Parque Universitario, Sierra de San Javier, Universidad nacional de Tucumán. 7. Duany, Andrés. SmartCode. A comprehensive form-based planning ordinance. V- 6.5. 2005 8. Esteban i Noguera, Juli: *Elementos de ordenación urbana*. Ed. Colegio oficial de arquitectos de Cataluña, 1981 9. Fernández Núñez, José Manuel: *Aspectos metodológicos y prácticos de las regulaciones urbanísticas municipales. Sistema de regulaciones y legislación urbana*. Grupo de legislación urbana, departamento Plan General. DPPF. 1991. 10. León Candelario, arq. Isabel M.: *Consideraciones y propuesta en torno a las regulaciones urbanas y las ordenanzas de construcción en Cuba*. II jornada científica internacional sobre planificación regional y urbana. IPF. Ciudad de La Habana, noviembre 1988. 11. León Díaz, Elizabeth: *La participación de la comunidad y la importancia de las regulaciones urbanas en la rehabilitación de una zona de viviendas de la ciudad de Palma Soriano*. Evento internacional Urbanismo 2000. DMPF Palma Soriano. 12. Menéndez-Cuesta González, Ibis María: *Norma para la estructura y funcionamiento de los asentamientos humanos. Principios básicos para la urbanización*. Instituto de Planificación Física, La Habana, 2012. 13. Menéndez-Cuesta González, Ibis María: *Regulaciones para el ordenamiento territorial. Municipio especial Isla de la Juventud*. Instituto de Planificación Física, La Habana, 2012. 14. *Metodología para la revisión del DOCUMENTO LITERAL SOBRE REGULACIONES URBANAS de las cabeceras municipales*. IPF, Dirección de Urbanismo. 15. *Nuevas ordenanzas de construcción para la Ciudad de la Habana*. JUCEI municipal de la Habana. Resolución 2069, 7 de octubre de 1963. 16. *Ordenanzas de construcción para la ciudad de la Habana y pueblos de su término municipal*. Habana, Imprenta del Gobierno y Capitanía General por S.M. 1866. 17. *Regulaciones sobre anuncios, carteles, vallas, señalizaciones y elementos de ambientación y ornamentación*. DPPF, Consejo de la administración provincial, Ciudad de la Habana, diciembre de 1995. 18. *Regulaciones urbanísticas comunes, provincia La Habana*. DPPF La Habana, octubre 2002. 19. *Regulaciones urbanísticas de Centro Habana*. Plan de rehabilitación urbana de Centro Habana, DPPF Ciudad de La Habana, 2007. 20. *Regulaciones urbanísticas de Ciudad de la Habana: Síntesis del proceso de elaboración*.

