

REGULACIONES URBANISTICAS.

Quemado de Güines.



Índice:

I.Introducción	1
II.Antecedentes históricos	2
III.Determinaciones del plan	3
1. Descripción de la Ciudad	4
2.Caracterización de las Regulaciones	7
3.Regulaciones Generales de Ordenamiento Urbano	10
4.Regulaciones Especificas de Ordenamiento Urbano	40
5.Regulaciones de Procedimiento	71
6.Tablas y Normas Graficas	86
7.Glosario de Términos y Definiciones	102

Introducción.



INTRODUCCIÓN:

Las regulaciones para el ordenamiento urbano son una salida de los planes generales de ordenamiento urbano, y constituyen el instrumento de éstos para su implementación y el control de los procesos de transformación y preservación físico-espacial del territorio.

Con el objetivo de disponer para Quemado de Güines, de un instrumento legal que permita ejercer el control del territorio y mejorar su imagen urbano-arquitectónica, fueron conformadas las Regulaciones Urbanísticas de Quemado de Güines instrumento capaz de implementar y controlar el ordenamiento a todas las escalas. En el mismo se regulan, entre otros aspectos, los que más inciden en la disciplina urbana por parte de toda la ciudadanía y el sector estatal, en aras de controlar la implementación del planeamiento, la transformación y preservación de la ciudad.

El presente documento constituye la actualización y/o perfeccionamiento de las anteriores regulaciones debido a la constante evolución, crecimiento y desarrollo a que se encuentra sujeto este asentamiento. Se suman a esto los cambios socioeconómicos y nuevas estrategias del país, así como las transformaciones que por estos motivos ha sufrido el Plan General de Ordenamiento Urbano.

Antecedentes **H**istóricos.



ANTECEDENTES HISTÓRICOS:

De los 20 pueblos más antiguos de Cuba, Quemado de Güines ocupa el número 15 y dentro de la actual provincia de Villa Clara es el segundo, después de Remedios.

Oficialmente se plantea la fundación del primer poblado alrededor del año 1667, constituyendo la tala de bosques, la actividad económica fundamental, pues se extraía carbón y madera preciosa que eran sacadas por el puerto de Carahatas.

La década de 1820 es la época del desarrollo del sector azucarero, con la existencia de 35 industrias entre ingenios y trapiches. Lográndose un alza en la producción azucarera que propicio el desarrollo del ferrocarril, siendo el año 1858 marcado por el empleo de los primeros tramos de vía férrea.

El 1 de enero de 1879 se constituyo el Ayuntamiento, también se crea el Juzgado Municipal con función civil y penal.

En 1910 aparece el primer alumbrado eléctrico en el café Yara de los hermanos Rodríguez; además se le da corriente a la botica del Dr. Cancio y a la sociedad El Liceo donde funciona por primera vez el cine.

Determinaciones del **P**lan.



DETERMINACIONES DEL PLAN:

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 asentamiento 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.

Definidas las distintas zonas se procede a la sectorización de la ciudad, que no es más que la división de la misma en sectores definidos por el predominio de tipologías y uso de suelo predominantes.

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

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

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

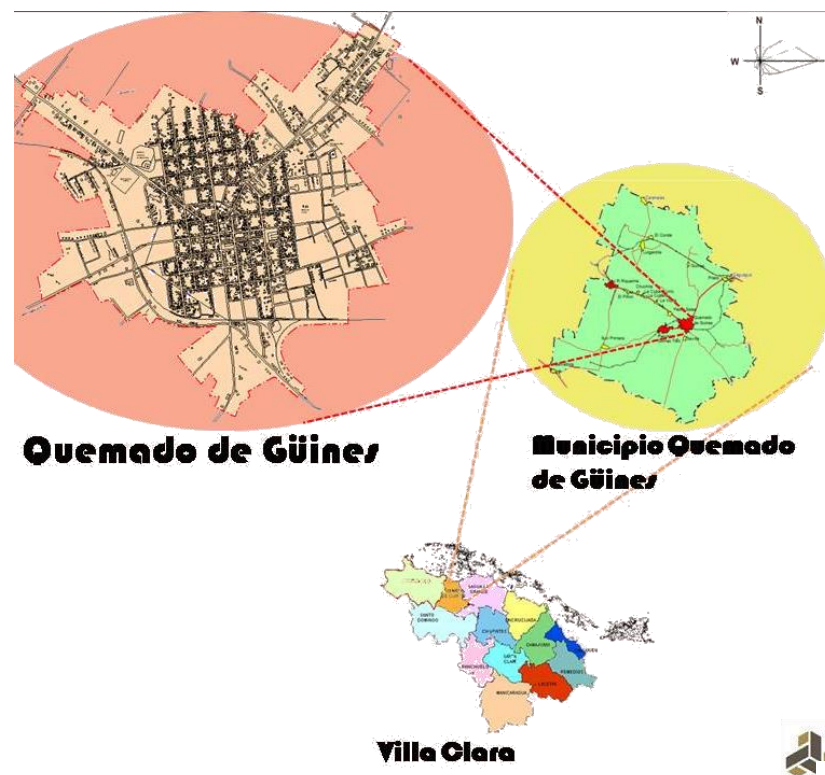
Además se definen también regulaciones para los procedimientos de solicitudes, autorizos y demás documentos legales vinculados al sistema de la Planificación Física.

Descripción de la **Ciudad.**



DESCRIPCIÓN DE LA CIUDAD:

Quemado de Güines, pueblo de 2do orden y cabecera del municipio del mismo nombre, se localiza al Noroeste de la provincia Villa Clara, Quemado de Güines se encuentra ubicada al Noroeste de la provincia de Villa Clara, situada hacia la zona central del territorio, a 72 Km de la capital provincial y a 21 Km de la ciudad de Sagua la Grande, a ambos lados del importante eje vial Circuito Norte.



Localización del asentamiento

Posee una población de 10 390 habitantes lo que representa el 48.77 % del total municipal (según Publicación de la ONE sobre Indicadores de población de Villa Clara del año 2009). Su base económica es terciaria, desarrollando los servicios a la población.

Inició su desarrollo alrededor del parque "Martí", sobre terrenos cuya fertilidad propició el establecimiento de sus primeros habitantes.

Las características físico geográficas del territorio han favorecido el crecimiento en todos los sentidos Este-Oeste y Norte-Sur, por encontrarse en una llanura, con una estructura en su mayoría de retícula ortogonal de dimensiones variables y un trazado vial en dirección Norte-Sur y Este-Oeste fundamentalmente, con secciones viales entre 5- 8m y aceras de 0.80-1.20 m como promedio (donde existen) y un predominio de la vivienda aislada de un solo nivel.

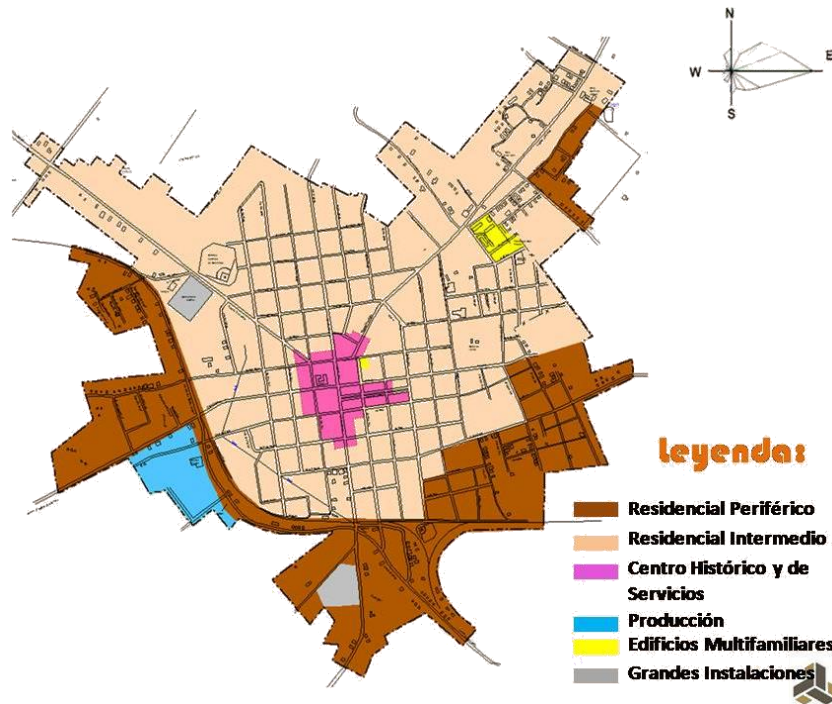
El crecimiento del poblado en una primera etapa estuvo limitado por la presencia del ferrocarril y por los problemas de tenencia, y su estructura urbana mantiene sus características ortogonales. Posteriormente el crecimiento urbano continúa este crecimiento ocurre de forma espontánea y desorganizada en toda la zona Sur cruzando los límites del ferrocarril y a ambos lados de los principales ejes viales del asentamiento (vial Circuito Norte y Salida hacia Panchito).

Esta constituida por 2 Consejos Populares (mixtos) que incluyen otros asentamientos rurales, de los cuales solo se analizará la parte urbana, siendo estos los siguientes:

1. La Puya
2. El Perejil

Zonas y sectores que conforman la ciudad.

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



Zonas y Sectores del asentamiento

urbanizado:

Suelo urbanizable:

Está compuesto por 2 zonas fundamentales:

- Reparto Michelle
- Reparto Legua de Pájaro

Suelo urbanizado:

Compuesto por 2 zonas residenciales que a su vez están constituidas por áreas edificables, edificables de urbanización progresiva y edificable de urbanización convenida. También la conforma, 2 pequeñas zonas de edificios multifamiliares, 1 zona de centro de servicios urbano, 1 zona de producción industrial, 6 zonas de grandes instalaciones y 8 zonas de espacios públicos y áreas verdes.

1- Zona de centro histórico de Servicios:

Aglutina los principales servicios del territorio, en El predominan las actividades comerciales, administrativas y de servicios.

2- Zona residencial intermedio:

Comprende toda la zona residencial que rodea al centro de servicios del asentamiento conformada por áreas.

3- Zona residencial periférico:

Esta zona residencial se compone de 3 áreas fundamentales las cuales son áreas edificables.

- 1-Periferia sureste
- 2-Periferia oeste
- 3- Calle 8 de abril final

4- Zona residencial de edificios multifamiliares:

Se compone de 2 pequeñas áreas en total.

1-Edificios de calle 8 de abril

2-Edificios esquina calle central este y 2da ave Sur

5- Zonas de producción:

Existe 1 zona de producción que contiene áreas industrias, talleres y almacenes.

Zona suroeste.

6- Zonas de grandes instalaciones.

- Cementerio
- Policlínico
- Patio de materiales de construcción
- Preuniversitario Urbano
- Primaria José Martí
- Secundaria básica ¿??

7- Zonas de espacios públicos y áreas verdes.

- Franja de protección del cementerio municipal
- Plazas y parques de la ciudad
- Microparques
- Parques de diversiones
- Estadio de pelota
- Paseos arbolados o parterries
- Jardines
- Organopónicos

Caracterización de las **R**egulaciones.



CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES:

2.1 Regulaciones urbanísticas

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

- a) Contar con las normativas 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.
- b) Hacer cumplir rigurosamente las premisas fundamentales y la zonificación funcional establecida por el

Plan General de Ordenamiento Territorial y el Urbano de la ciudad.

c) 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.

d) Exigir, a través de la microlocalización de inversiones, las licencias de obra y autorizaciones, la observancia de las restricciones y el cumplimiento de las regulaciones y condicionales urbanísticas, arquitectónicas y otras del fondo inmobiliario existente, así como propiciarlos en el nuevo.

e) Preservar los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, culturales y medioambientales del territorio en el ámbito conceptual, físico y espacial.

f) 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.

g) 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.

h) 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.

En el presente estudio del proceso de zonificación resultaron cinco zonas residenciales, una de valor y centro, tres de uso industrial, once de parque y áreas verdes, dos portuarias, una de aeropuerto y nueve especiales. Para el caso residencial, se procede a su sectorización de acuerdo a las tipologías urbano-arquitectónicas predominantes en cada una de sus áreas. Cada sector, además de la nomenclatura metodológica correspondiente a la clasificación por las tipologías antes mencionadas, será identificado por el nombre del barrio, reparto o zona a la cual corresponde, con el objetivo de facilitar su reconocimiento; además de incluir una caracterización general, su delimitación y derrotero, el régimen de uso y las regulaciones específicas. Al igual que en el caso de las zonas, también para cada uno de los sectores serán establecidas las regulaciones que para él sean determinadas en correspondencia con sus características tipológicas y la Intervención Urbanística (Restauración,

Conservación, Completamiento, Remodelación, Erradicación) propuesta por el PGOU en el estudio del Hábitat.

2.2 Premisas conceptuales.

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

a) Preservación patrimonial y medioambiental de la imagen clásica y señorial que ha caracterizado a la ciudad desde su fundación, implícita en los solemnes edificios herederos de un neoclásico tardío con algo de eclecticismo y a la presencia de arcadas romanas o columnas y arquitrabes.

b) Conservación de los valores y tipologías urbano-arquitectónicas, contenidos en la conformación de las manzanas y la delineación de las edificaciones, tales como la línea de fachada corrida con predominio del puntal alto y paredes medianeras, la estipulación de portales en calzadas, paseos y plazas, y la riqueza de estilos y elementos decorativos y arquitectónicos.

c) Preservación de la función residencial con el reforzamiento del equipamiento social y la recuperación de los espacios públicos y comunitarios, expresados en el tratamiento jerarquizado de estos como centros de encuentro e intercambio social, plazas y plazuelas.

d) Mantenimiento, preservación, conservación y continuidad del trazado urbano tradicional de la cuadrícula perfecta con amplias calles y aceras, así como paseos arbolados.

2.3 Regulaciones generales de intervención urbana.

Las Regulaciones Generales, como se ha mencionado con anterioridad son válidas y aplicables para toda la ciudad, sea cual fuera el uso y tipología de la zona y en algunos casos constituyen reglamentaciones de carácter nacional y sectorial. Definidas en el Capítulo No.3 del presente trabajo, fueron establecidas para todo el asentamiento de Quemado de Güines y agrupadas en las siguientes temáticas: calidad del medio ambiente, protección y preservación patrimonial, estructura de la manzana, disposición de la edificación en la parcela, alineación de las edificaciones, tipos y elementos de fachada, relaciones de vecindad, aspectos técnicos constructivos, aspectos estéticos y de estilo, uso del suelo, aspectos higiénicos ambientales, demoliciones, intervenciones constructivas, carteles y señalizaciones, mobiliario urbano, servicios por cuenta propia, vías públicas e infraestructura técnica.

2.4 Regulaciones específicas de intervención urbana.

Estas regulaciones se establecen en el Capítulo No.4 y quedan determinadas para los 40 sectores tipológicos definidos dentro de la trama urbana edificada de uso residencial.

2.5 Regulaciones de Procedimiento.

Se establecen un conjunto de disposiciones indicativas sobre el modo de encauzar oficialmente las gestiones para la

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

2.6 Tablas y Normas Gráficas.

Se anexan en el capítulo 6 los documentos más importantes, que sirven de complemento y referencia técnica y legal a lo normado en estas regulaciones urbanísticas.

2.7 Glosario de términos.

Se establecen definiciones y conceptos en el capítulo 7 sobre los términos utilizados en estas regulaciones, los que han sido tomados de la legislación vigente y publicaciones conocidas o han sido elaborados por la DMPF-Quemado de Güines, rectora en su caso del ordenamiento territorial en sus vertientes de planeamiento y control territorial.

Regulaciones **G**enerales de

Ordenamiento **U**rbano.



REGULACIONES GENERALES:

Artículo 1: Las regulaciones generales están relacionadas y complementadas con las regulaciones específicas y especiales de ordenamiento urbano en el capítulo 4, sintetizadas y graficadas en el capítulo 6.

3.1 Calidad del medio ambiente.

3.1.1 Responsabilidad ambiental.

Artículo 2: Se prohíbe la construcción, ampliación y remodelación de industrias, almacenes o talleres que impliquen algún grado de peligrosidad o contaminación al medio en zonas residenciales, turísticas y recreativas.

Artículo 3: Las chimeneas de establecimientos existentes actualmente en la ciudad, incluyendo las tintorerías, tendrán que elevarse por sobre los edificios que se hallen en un radio de 50.0 m en función de las características de la emisión y de las restricciones sobre el uso de las edificaciones circundantes.

Artículo 4: Se prohíbe el almacenamiento de sustancias tóxicas y peligrosas dentro de los límites de las zonas residenciales.

Artículo 5: Se prohíbe la ubicación de actividades productivas que generen contaminación atmosférica, sónica o de otra índole, así como otras actividades incompatibles con las funciones del hábitat dentro de los sectores residenciales.

Artículo 6: Los niveles de contaminación sónica permisibles para las distintas zonas de la ciudad son:

a) Zona de silencio: hospitales, sanatorios, instalaciones de descanso, instituciones de investigación, museos (45 decibeles de día, de noche 35 decibeles).

b) Zonas de alta restricción de ruido: viviendas, policlínicos, parques, y edificios administrativos (50 decibeles por el día y 40 decibeles noche).

c) 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).

d) Zonas de menor restricción de ruido: zona industrial cercana a viviendas y centros turísticos y recreativos (65 decibeles por el día y 60 por la noche).

Artículo 7: En los trabajos de construcción que impliquen una alteración de la topografía, será responsabilidad del proyectista y el ejecutor de obra el garantizar un adecuado drenaje que impida un cambio negativo en el régimen de evacuación de las aguas pluviales, que pueda afectar la vía pública y/o los predios colindantes.

Artículo 8: Se prohíbe la evacuación de residuales sin tratamiento previo a ríos, arroyos y lagunas.

Artículo 9: Toda industria, fábrica o centro de producción está en la obligación de evitar el vertimiento de residuales (líquidos, sólidos y gaseosos) contaminantes al medio.

Artículo 10: En las zonas de producción se prohíbe la construcción, ampliación y remodelación de instalaciones industriales que no tengan soluciones de tratamiento a emisiones gaseosas, polvos, residuales líquidos y sólidos y otros contaminantes.

Artículo 11: Se prohíbe modificar elementos naturales como la costa, colinas, red hidrográfica, etc., que ayudan a caracterizar y valorar los paisajes salvo casos excepcionales debidamente fundamentados.

Artículo 12: Los almacenes, talleres o establecimientos donde se manipulen sustancias contaminantes, están en la obligación de crear las medidas de protección necesarias, respetando las normas cubanas al efecto.

Artículo 13: Será obligatoria la colocación de trampas de grasa en las instalaciones sanitarias de servicentros, talleres, comedores u otros que viertan grasa en sus residuales.

3.1.2 Suelos de uso agropecuario.

Artículo 14: Toda área que sea utilizada con fines agrícolas dentro del perímetro urbano sobre suelo urbanizado o urbanizable, deberá emplearse solo para cultivos temporales o de ciclo corto, hasta tanto se solicite la ubicación de una inversión de cualquier tipo, cuya localización proceda urbanísticamente de acuerdo con el PGOU aprobado.

Artículo 15: Dentro del límite urbano se permitirán las modalidades de parcelas y huertos intensivos sobre áreas no contaminadas, ni afectadas por fajas de protección de

infraestructuras (líneas eléctricas y vías férreas), previo compromiso de su afectación cuando se decida la ejecución de inversiones que procedan urbanísticamente de acuerdo con el PGOU aprobado.

Artículo 16: Sólo se permitirán organopónicos debidamente cercados y diseñados en áreas no comprometidas con inversiones propuestas a corto plazo, previo compromiso de su afectación en el momento que se determine por el proceso inversionista.

Artículo 17: Los diseños de cercas para los organopónicos, los puntos de venta y las vallas de identificación estarán en correspondencia con la zona en que se localicen y serán revisados para su aprobación.

Artículo 18: Se prohíbe el uso de agua potable de las redes de acueducto de la ciudad para el riego. Esta necesidad deberá ser resuelta mediante pozos para lo cual se realizará consulta a Recursos Hidráulicos.

Artículo 19: No se permitirá la colocación de tanques en los organopónicos y otras áreas con usos agrícola dentro del límite urbano, sin la previa solicitud y aprobación.

Artículo 20: La ejecución de soluciones de residuales que puedan ser necesarias para cualquier modalidad de la Agricultura Urbana o para los usufructuarios del Decreto 259 serán solicitadas como inversiones según los procedimientos legalmente establecidos.

Artículo 21: No se autorizará entrega de tierras en las zonas de edificios multifamiliares (áreas de jardín, tributarias y

previstas para el completamiento de servicios, espacios públicos como parques, viviendas o ampliación de la zona).

Artículo 22: En las áreas libres de las Zonas Industrial fuera del radio de contaminación de las industrias existentes, sólo se permitirán de forma temporal cultivos de ciclo corto y cría de animales (ganado menor y aves). La actividad agropecuaria en estas áreas tendrá que ser paulatinamente retirada a medida que se determine el inicio de la ejecución de nuevas inversiones industriales y de apoyo, y su puesta en funcionamiento.

Artículo 23: Sólo se permitirá la cría de cualquier tipo de ganado bovino, porcino y caprino, así como aves de corral y animales de tiro y monta de acuerdo con las especificaciones del Decreto 110, tanto por el estado como por el sector privado; en dependencia de la zona y siempre con autorización de la DMHE, Medicina Veterinaria, CITMA, y Recursos Hidráulicos.

Artículo 24: Se permitirá la entrega de tierras junto a vías principales de acceso a la ciudad en sus áreas periféricas. Los cercados de estas áreas deberán cumplir las regulaciones establecidas. Las instalaciones auxiliares para estos casos permanecerán debidamente pintadas e higiénicas y podrán estar localizadas sólo hacia el fondo de las áreas, alejadas de las vías.

Artículo 25: No se aprobarán solicitudes de entrega de tierras para el uso agrícola en el sector turístico recreativo actual de la ciudad ni sus áreas previstas a desarrollar.

Artículo 26: No se autorizará la construcción de facilidades habitacionales a los usufructuarios del Decreto 259 autorizados dentro del límite urbano.

Artículo 27: La ejecución de cualquier instalación será tramitada oficialmente cumpliendo los procedimientos establecidos.

Artículo 28: Con el objetivo de minimizar afectaciones en las áreas autorizadas para la actividad agrícola con carácter temporal, sólo se permitirán cercados ligeros. Los cercados podrán ser con barrotes de madera y alambre. En áreas con visuales desde vías principales o densamente urbanizadas las cercas deberán ser enmascaradas con trepadoras que tengan floración.

3.1.3 Territorios aledaños a objetos hídricos.

Artículo 29: Se prohíbe ejecutar cualquier tipo de obra destinada a embalsar, derivar, controlar, obstruir o drenar aguas superficiales, así como infiltrarlas en el manto subterráneo sin la previa autorización.

Artículo 30: Se prohíbe construir puentes, alcantarillas u otras obras que limiten la capacidad de conducción de los cauces naturales o artificiales.

Artículo 31: Las franjas que rodean cauces fluviales se sembrarán de árboles de forma que la cobertura forestal garantice la protección contra la erosión y el asoleamiento. En todos los casos se respetará la vegetación natural y se realizarán los trabajos necesarios para su enriquecimiento.

3.1.4 Vertederos y desechos.

Artículo 32: Solo se permitirá el vertimiento de escombros y desechos sólidos en las áreas previstas por el PGOU.

Artículo 33: Los vertederos tendrán un radio de protección de 500 m para relleno sanitario y 1000 m a cielo abierto y estarán debidamente cercados e identificados.

Artículo 34: No se permitirá la construcción de ningún objeto de obra dentro del radio de protección sanitaria de los vertederos excepto aquellos que estén relacionados con el funcionamiento de los mismos.

Artículo 35: Los desechos sólidos de salas de enfermedades infecciosas de los hospitales, serán incinerados en la propia institución, no siendo recogidos por los servicios comunales.

Artículo 36: Los desechos sólidos de los centros asistenciales de salud que no sean incinerados, se empaquetarán y sellarán en sobres impermeables para su recolección por los servicios comunales. En ningún caso serán mezclados con otros desechos.

Artículo 37: Se prohíbe la quema de desperdicios y desechos en los espacios públicos.

3.1.5 Cementerios.

Artículo 38: Se prohíbe la construcción de instalaciones y viviendas en la faja protectora de los cementerios, la cual es de 100 m a partir del límite de propiedad.

Artículo 39: La conservación y mantenimiento estará encargada por la Oficina del Conservador de la Ciudad y la Comisión de Monumentos.

3.1.6 Áreas verdes.

Artículo 40: Todo proyecto urbanístico ya sea residencial, turístico, industrial u otro deberá incluir un estudio detallado del área verde.

Artículo 41: Se prohíbe toda acción que afecte la vegetación y áreas verdes existentes en la ciudad. Cualquier modificación deberá ser autorizada.

Artículo 42: Se prohíben las acciones de construcción en las fajas de protección de ríos y arroyos (30.0 m a ambos lados de sus riberas), las cuales deberán ser reforestadas.

Artículo 43: Se requiere de autorización para la siembra de áreas verdes:

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

Artículo 44: No se deberá:

- a) Pintar, cortar, grabar o dañar en cualquier forma el arbolado y demás plantas existentes en las áreas públicas. Estos tendrán que mantenerse en su estado natural.

- b) Mantener jardines, solares yermos u otras áreas, tanto públicas como privadas en condiciones de descuido.
- c) Utilizar los árboles o cualquier otro tipo de área verde para colgar carteles, afiches, vallas, adornos, así como instalaciones eléctricas.
- d) Afectar áreas verdes mediante la ejecución de zanjas o excavaciones sin la previa consulta y autorización de la Dirección de Planificación Física y la Dirección Municipal de Comunes, donde se fijarán las regulaciones para la reposición de la vegetación dañada.
- e) Sembrar cualquier tipo de hortaliza, vegetal vianda, fruta o cualquier otro destinados al consumo en los espacios públicos urbanos.
- f) Utilizar las áreas verdes públicas con fines de alimentación animal.
- g) La modificación de las áreas verdes existentes en las zonas históricas o inmediatas a cualquier Monumento Nacional o Local, sin en el permiso de la Oficina del Conservador de la Ciudad.

3.2 Protección y preservación patrimonial.

Artículo 45: Las regulaciones de protección y preservación patrimonial se supeditarán al área declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad (PCH) y su zona de protección, así como a todas las edificaciones o ambientes con categoría de Monumento Nacional, Local o con Grado de Protección; en virtud de lo dispuesto en la Ley referida a la preservación y rehabilitación de monumentos.

Artículo 46: En dependencia del grado de protección de las edificaciones, sólo se permitirán las siguientes acciones constructivas, previa consulta y aprobación de la Comisión Nacional o Provincial de Monumentos y la Oficina del Conservador de la Ciudad:

- a) Grado de Protección I: Conservación (mantenimiento y consolidación) y restauración.
- b) Grado de Protección II: Modificaciones o adaptaciones controladas que conserven los valores de composición y volumetría. Podrán ser sometidas a intervenciones de restauración de tipo parcial en fachadas, primeras crujías y otras partes que lo ameriten; y de mantenimiento y conservación en general.
- c) Grado de Protección III : Modificaciones, adaptaciones o demoliciones (totales o parciales). Podrán ser objeto de transformación referida a la rehabilitación, remodelación y otras según sea el caso.
- d) Grado de Protección IV: Adaptaciones, modificaciones o demoliciones sin afectar la imagen e integridad del entorno.

Artículo 47: El municipio no cuenta con edificaciones declaradas como *Monumento Nacional o Local*, pero es de interés preservar algunos inmuebles con valor patrimonial ubicados en el territorio. A continuación relacionamos las edificaciones de valor patrimonial.

No.	Edificación	Valor
1	Iglesia "Purísima Concepción de María".	Arquitectónico y Socio-testim

2	Casa de Cultura "Luís Jorge León", antigua Sociedad Liceo	Arquitectónico
3	Casa "Cordero"	Arquitectónico
4	Vivienda de Calzada 26 de Julio # 20.	Arquitectónico
5	Vivienda de Ave Central Sur # 8	Arquitectónico e Histórico
6	Vivienda de Calle 4ta Este # 22	Arquitectónico
7	Vivienda de Calle 4ta Oeste # 9	Arquitectónico y Socio-testim

Artículo 48: Se consideran conjuntos sujetos a protección de interés municipal, los siguientes:

No.	Conjunto	Valor
1	Parque "Martí" y Paseo de la Republica.	Urbanístico
2	Obelisco "8 de Abril"	Conmemorativo

Artículo 49: Cualquier acción urbanística o de carácter constructivo dentro del área declarada Patrimonio y su zona de protección, deberá ser autorizada por la comisión municipal de patrimonio y garantizar la protección de la imagen urbana tradicional, respetando los valores esenciales que la caracterizan y eliminando los factores que contribuyan a su degradación.

Artículo 50: Toda edificación clasificada con Grado de Protección I y II, que por sus características lo permita, deberá desarrollar funciones de carácter social,

preferentemente de servicios e instalaciones de nivel de ciudad, con accesibilidad, uso y disfrute público en la medida de las posibilidades.

Artículo 51: Las edificaciones que no ostentan grado de protección constituyen, junto con los solares yermos, el potencial de transformación-evolución más importante de la ciudad por lo que podrán ser objeto de acciones de todo tipo de acuerdo a la zona en que se ubiquen.

3.3 Estructura de la manzana.

3.3.1 Ocupación de la manzana.

Artículo 52: Se respetará en las urbanizaciones existentes la estructura predominante en las manzanas de acuerdo con su desarrollo original.

Artículo 53: El coeficiente de ocupación y utilización de la manzana podrá variarse en dependencia de lo que se regule en las regulaciones específicas para cada zona o sector.

3.3.2 Dimensionamiento y ocupación de la parcela.

Artículo 54: La dimensión de las parcelas y su ocupación se ajustará en correspondencia con las características predominantes en cada zona y sus regulaciones específicas.

3.4 Disposición de la edificación en la parcela.

Artículo 55: La ubicación de las edificaciones en las parcelas estará condicionada por las características de las edificaciones del entorno inmediato y la zona de regulación.

Artículo 56: La ubicación de nuevas edificaciones se corresponderá de igual forma con el trazado de las vías en la zona logrando un óptimo aprovechamiento del suelo de acuerdo con la tipología urbanística a utilizar y sus características, lo cual será revisado para su aprobación.

3.5 Alineación de las edificaciones.

Artículo 57: La alineación de las edificaciones estará dada por la línea de fachada predominante en las manzanas. Para el caso de nuevas zonas de desarrollo, aún sin urbanizar, se adecuarán o condicionarán según las características tipológicas del nuevo asentamiento en correspondencia con el entorno.

3.6 Tipos y elementos de fachada.

3.6.1 Cercados.

Artículo 58: Las cercas pueden o no contar con antepecho, el cual debe oscilar entre 0.6m y 1.0m como máximo.

Artículo 59: Sólo se permitirá la construcción de cercas en los frentes y laterales de esquina con diseños y materiales que garanticen transparencia (malla eslabonada, verjas metálicas, balaustres, celosías, etc.) con una altura máxima de 1.50m.

Artículo 60: En laterales a partir de la segunda línea de fachada (no esquina) y fondo se permite la construcción de tapias o muros ciegos de 2.0m.

Artículo 61: Los cercados frontales deberán tener una transparencia de 2/3 como mínimo de su superficie. En fondos y laterales entre edificaciones, podrán utilizarse muros ciegos en toda su dimensión y altura.

Artículo 62: Las rejas de cierre en balcones de edificios multifamiliares deberán ser uniformes en cuanto a diseño, color y materiales para cada edificio, lo cual deberá estar contemplado y previsto en los proyectos.

Artículo 63: Las personas naturales o jurídicas que poseen solares no edificados tendrán que mantenerlos cercados desde la línea de fabricación oficial a una altura mínima de 1.80 m, cuyos materiales y diseño estarán en correspondencia con el entorno.

Artículo 64: Cuando existe un terreno no delimitado de propiedades vecinas, donde no haya una construcción que las diferencie, la cerca se hará sobre los límites de propiedad de los predios.

Artículo 65: En áreas de Conservación y Valor Histórico, Artístico o Arquitectónico los cercados deben:

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

Artículo 66: En áreas de completamiento, los cercados obedecerán al uso residencial, institucional, industrial y áreas de actividad múltiple. No podrán en ningún caso ser utilizados como medio publicitario de entidades públicas, privadas u organizaciones.

Artículo 67: Se prohíbe la colocación de rejas que abran hacia el espacio público (aceras, portales y paseos de uso público).

Artículo 68: Se prohíbe en el Centro Histórico eliminar o picar rejas para convertirlas en puertas o introducir modificaciones que alteren su diseño original. Para el resto de la ciudad se permitirán previa evaluación de la propuesta.

3.6.2 Jardines.

Artículo 69: La profundidad de la franja de jardín frontal para toda la ciudad queda en dependencia de las condiciones específicas (alineación y retranqueo constructivo existente) de cada calle, manzana o zona.

3.6.3 Portales.

Artículo 70: La franja de portal de nueva construcción o reconstrucción queda en dependencia de las características, condiciones y tipologías específicas predominantes de cada manzana o zona.

Artículo 71: Solo se permitirá el cierre de portales en los casos donde la zona lo permita, previa autorización, siempre que no produzca afectaciones o alteraciones en la estructura y

expresión de la edificación, ni afecte directa o indirectamente a colindantes.

Artículo 72: Queda terminantemente prohibido cualquier tipo de cierre o delimitación en los portales de uso público. Estos serán mencionados en las regulaciones específicas del sector al que pertenecen.

Artículo 73: Los cierres se realizarán con materiales transparentes con o sin antepecho de 0.9m de altura, siempre de columna a columna y de piso a techo o arquitrabes.

Artículo 74: Se prohíbe el cierre de portales en las zonas donde exista franja continua, aunque estén delimitados individualmente por muretes o barbadas, solo si se realiza un estudio y propuesta del conjunto y no constituyan portales de uso público.

3.6.4 Alturas y puntales.

Artículo 75: Tanto las acciones de nueva construcción como remodelación y ampliación deberán ajustarse a las alturas y niveles predominantes existentes en el entorno.

Artículo 76: Las edificaciones localizadas o no en esquinas con fachada hacia dos calles de diferente categoría, podrán tomar en ambas líneas de fachada la altura mayor existente en la vía de mayor categoría.

Artículo 77: No se permitirán entresijos con menos de 2.40 m de puntal.

3.6.5 Pinturas.

Artículo 78: Serán permisibles estudios de color diferentes para exteriores en un mismo edificio, los cuales serán evaluados casuísticamente de acuerdo con las características arquitectónicas del inmueble y su localización.

Artículo 79: Se exceptúan del artículo anterior los edificios multifamiliares, los cuales no pueden ser pintados individualmente en el exterior por sus vecinos, tanto muros como elementos de carpintería y herrería.

Artículo 80: Al aplicar la pintura exterior en las edificaciones, no podrán ser afectados los rótulos de las calles y placas con los números de las edificaciones.

Artículo 81: No podrán ser pintados elementos del mobiliario urbano como señales de tránsito, jardineras, carteles, etc., sin la debida autorización.

Artículo 82: Se prohíbe la aplicación de pintura sobre contenes, postes y troncos de árboles.

Artículo 83: Se prohíbe aplicar pintura sobre materiales constructivos y elementos decorativos expuestos en la fachada tales como: enchapes de piedra, granito, terrazo, cerámica, mármol, bronce y otros, los que sólo deben ser objeto de limpieza y mantenimiento adecuado.

3.6.6 Marquesinas y toldos.

Artículo 84: Los toldos o marquesinas de cualquier clase de establecimiento deberán colocarse de modo que su línea más baja esté a la altura del dintel del vano original y nunca a menos de 2.25 m sobre la rasante de la acera; mientras

que el vuelo o profundidad máximo será de 0.60m. Los mismos deberán mantenerse en buenas condiciones de limpieza y su diseño será revisado y aprobado.

Artículo 85: En las viviendas donde radique un vendedor por cuenta propia:

1) Se permitirán los toldos fijos día y noche, pero tendrán que permanecer completos (tanto armazón como cubierta). Aquel que desee retirar el toldo al finalizar la venta, tendrá que retirar tanto la cubierta como el armazón sin producir afectaciones a la edificación.

2) Los toldos se colocarán a la altura del dintel de la puerta y tendrán que ocupar todo el ancho del vano de la misma.

3.6.7 Vistas y luces.

Artículo 86: No puede abrirse ventana, ni ejecutarse rompimiento de ninguna especie, en la pared medianera, sin el consentimiento del dueño de la edificación contigua. Este consentimiento debe hacerse por escrito. De lo contrario, no tendrá fundamento legal, y el uso de los huecos se considerará como una mera tolerancia.

Artículo 87: Por costumbre generalmente establecida, cualquiera de los propietarios de una medianería puede, sin embargo, abrir en cada habitación junto a las vigas horizontales, cuando su puntal está por encima del colindante, ventanas de luces; pero siempre que el dueño del predio sirviente quiera levantar su construcción, puede cerrar dichas ventanas, sin que tenga derecho de impedirselo el propietario del predio dominante.

Artículo 88: No obstante lo anteriormente expuesto, por convenio mutuo de los propietarios y conservándose su posición, pueden abrirse ventanas de mayores dimensiones que las especificadas en el artículo anterior; pero, mientras no se pacte expresamente algo en contrario, los simples permisos para el establecimiento de las indicadas ventanas no dan derecho de conservarlas, ni limitan en nada el libre uso de la propiedad.

Artículo 89: Para poder abrir ventanas de vistas rectas, balcones, terrazas, mirando al inmueble abierto o cerrado del vecino, es necesario que haya, desde el lindero que los separa a la pared donde aquellas se abran, una distancia intermedia de 2.20 m. En las vistas oblicuas dicha distancia no puede ser menor de 1.00 metro.

Artículo 90: Si la distancia entre la pared y el inmueble vecino es menor que la establecida en el artículo anterior, sólo es lícito abrir ventanas de luz, pero no de vistas a menos que el terreno divisorio sea calle o vía pública.

Artículo 91: Los montones de madera o materiales hacinados en los corrales, patios u otros sitios y espacios libres, desde cuya cima se domina el inmueble vecino, no constituyen vistas rectas, si su distancia al lindero correspondiente es la reglamentaria, y si no lo es, no deben permitirse esos acopios a una altura desde la cual pueden ejecutarse vistas.

Artículo 92: Se puede abrir una ventana de simple vista a menos distancia de la referida, siempre que se levante a su frente una pared de la altura suficiente para impedir que se

registre el inmueble del vecino y también si la pared, bien sea ajena o medianera, existiese ya; pero si siendo ajena se rebaja su altura, hay que suprimir las vistas y reducirlas a simples luces.

Artículo 93: Toda azotea, terraza o balcón, graderías o escaleras, desde los cuales pueda ejercerse en contorno vista recta, debe hallarse a la distancia legal de 2.20 m respecto a todas las propiedades vecinas.

Artículo 94: Cuando la pared divisoria de dos inmuebles sea propia del propietario de las ventanas, es decir sea pared contigua, para medir la distancia legal deberá contarse todo el grueso de la pared. Si el vecino compra más adelante su medianería, destruye la distancia legal, pero no puede exigir la supresión de las ventanas existentes.

Artículo 95: Si el terreno que medie entre dos inmuebles pertenece mancomunadamente a dos vecinos, ninguno de ellos puede abrir ventanas a no ser que exista entre ellos una distancia de 4.40 m.

Artículo 96: La distancia legal se contará desde el paramento exterior de la pared a la abertura, si es ventana; y desde la línea exterior en que termine el saliente, si fuera balcón, terraza, azotea, gradería, escalera o cualquier construcción avanzada. Esta misma regla se aplicará, aunque en la pared divisoria de los inmuebles haya balcón, o salida de cualquier grueso.

Artículo 97: Si entre dos inmuebles contiguos no hubiera línea divisoria, demarcada por pared, el que abre las vistas debe gestionar en la entidad competente el autorizo que

argumente tanto su derecho como la distancia a que se abrirán.

Artículo 98: La vista oblicua se rige por los mismos principios que la recta y puede abrirse mediando la distancia de 1.00 metro, a no haber en contrario disposición superior legal o contrato privado.

Artículo 99: Mediante convenio especial, los propietarios pueden renunciar, por utilidad común, a cualquiera de las servidumbres legales procedentes y asimismo establecer otras. La prescripción puede también dar o modificar derecho para las reclamaciones.

Artículo 100: La simple luz, y la vista de costumbre o legal, se determinan por su altura con respecto al nivel de piso terminado, cuando dicha altura es igual o mayor a 1.50 m, de manera tal que el ocupante de la habitación iluminada no puede mirar directamente hacia la propiedad del vecino.

Artículo 101: Todo propietario puede hacer rompimientos para luces en una pared inmediata contigua al inmueble del vecino.

Artículo 102: Si un propietario quiere abrir luces en una pared exclusivamente suya, sobre la cual ha cargado el vecino su casa por un abuso, mala inteligencia de su derecho, o censurable práctica local, no puede llevarse a cabo la obra; sino que su derecho se limita a reclamar una indemnización, a juicio de peritos, o en su defecto, hacer demoler la edificación ilegalmente construida o a adquirir la medianería.

Artículo 103: El derecho de abrir luces en los casos permitidos está sujeto a las limitaciones siguientes, reclamadas por el interés de la seguridad común:

a) Que por los rompimientos practicados para recibir las luces no pueda mirarse a la propiedad vecina.

b) Que por dichos rompimientos no pueda dañarse la propiedad contigua con lanzamientos de ninguna especie.

c) Que los rompimientos guarden la distancia o altura de 1.80 m desde el piso interior de la habitación a contar desde el marco inferior de la ventana, aún en pisos bajos.

Artículo 104: Todo ocupante de una pared medianera puede abrir luces en ella, aunque pertenezca al vecino la mitad del terreno en que se edifica. En el mismo caso se halla el que a su costa levanta a mayor altura una pared medianera.

Artículo 105: Las ventanas de luz para iluminar o alumbrar las escaleras están sujetas a las mismas reglas. La distancia de 1.80 m debe medirse desde el descanso al marco inferior de la luz de la ventana.

Artículo 106: Cuando para hacer reparaciones en una ventana de luz se construye la pared donde se halla abierta, al repararla deben observar las reglas para las luces en general.

Artículo 107: Cualquier propietario que sea autorizado para construir al fondo de su casa, o en niveles superiores, puede tapar las luces que sobre él tenga el vecino, a no ser que haya consentido la servidumbre y adquirido ésta fuerza legal.

Artículo 108: Cuando una pared separe la propiedad privada de una edificación propiedad estatal de cualquier tipo, no es permitido abrir en aquellas ventanas ni aberturas de ninguna especie, sin la autorización de la autoridad competente.

Artículo 109: Mediante convenios especiales y de mutuo acuerdo, los ocupantes pueden renunciar, por utilidad común, a cualquiera de las servidumbres legales originales y así mismo establecer otras.

Artículo 110: Toda colocación de ventana en inmuebles separados a menos de 0.75 m tiene que ser conciliada y aprobada por el vecino.

3.6.8 Medianerías.

Artículo 111: Las paredes medianeras son muy comunes en la zona de Centro.

Artículo 112: 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 113: Una pared o muro pertenece al que la construye:

- a) Cuando el terreno en que se levanta la pared o muro linda con otro que no forma parte de él, como una vía o un camino.
- b) Cuando lindando el terreno del que construye con el de otro vecino, hace 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 114: De lo establecido en el Artículo anterior resultan los tres tipos de paredes siguientes:

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

Artículo 115: Las señales que indican ser una pared medianera no tienen fuerza alguna cuando existen títulos que prueben lo contrario.

Artículo 116: En todos los casos expresados en este artículo, la propiedad de las paredes, vallas y setos, es exclusivamente del ocupante de la propiedad que tiene a su favor tales signos.

Artículo 117: Cuando no existen títulos, los signos que indican si hay o no medianera, son los siguientes:

- a) En pared de las llamadas en general, de cierre o no será medianera cuando la albardilla (remate en los muros) se encuentran por un lado o plano del pavimento y por el otro presenta alguna salida o instalación hacia este último.
- b) Hay paredes de mampostería que de trecho en trecho presentan piedras, de las llamadas comúnmente trabas o pasadores, que sobresalen solo por su parámetro. En este caso la pared pertenece al ocupante del terreno hasta donde miran las piedras salientes.

- c) Una pared sobre la cual carga una edificación no puede ser medianera cuando presenta retallos (remate que forma en un muro el grueso solo hacia un lado), lo que prueba pertenecer al dueño del terreno hacia donde miran los retallos.
- d) Cuando en una pared que separa dos posiciones se encuentran agujeros que han servido para recibir alguna clase de maderas, el propietario de la posesión a cuyo lado existan estas señales tiene derecho a la medianería, a menos que los agujeros o señales estén practicados en una pared que presente todos sus retallos a la otra parte, pues entonces deben considerarse como ilícitos, si no hay título que demuestre lo contrario.

Artículo 118: En las zonas y sectores donde no exista la medianería, la separación mínima de la edificación de ambos límites laterales de la Parcela será de no menos de 0.75 m.

Artículo 119: Se conservará la forma predominante de asociación de las edificaciones característica de cada sector y en especial la cuadra en cuestión.

Artículo 120: En las edificaciones de nueva construcción y en reconstrucciones se respetará la condicional de medianería y/o paredes contiguas en aquellos sectores, partes de estos o cuadras en que predomine esta condicional urbanística.

Artículo 121: No se permitirá la construcción con pasillos laterales salvo en los casos excepcionales en que éstos sean resueltos sin expresarse en línea de fachada, de modo que estas queden como un muro continuo a lo largo de la cuadra.

En estos casos el ancho de los pasillos podrá oscilar en el rango entre 0.75 m - 1.50

3.6.8.1 Derecho que da la medianería.

Artículo 122: Cada ocupante de una pared medianera puede hacer uso de ella proporcionalmente a su derecho pero sin causar perjuicios ni incomodidades a los vecinos.

Artículo 123: Cualquier acción que pueda incidir sobre este último deberá hacerse con el consentimiento del ocupante de la edificación contigua.

Artículo 124: Todo ocupante puede introducir en las medianerías las cabezas de cualquier elemento, cargando con ello todo el grueso de la medianería menos una proporción al eje del muro siempre que estructuralmente sea posible. Si el vecino quiere cargar otras cabezas en el mismo punto o puntos diferentes, deberá reducirse cada uno a la mitad del grueso de la pared, a no ser que medie convenio entre ambos.

Artículo 125: Todo lo prevenido en los artículos anteriores es también obligatorio cuando una pared es medianera hasta cierta altura y luego continúan encima, dos contiguas.

Artículo 126: Cualquier acción a ejecutarse sobre esta pared no ocasionará daños al vecino, de suceder será responsabilidad del que ejecutó la solución de la afectación.

Artículo 127: Cada ocupante podrá hacer uso de pared medianera con fines estructurales mediando acuerdo entre ambos.

Artículo 128: Todo lo establecido en los incisos anteriores se considera obligatorio cuando una pared es medianera hasta cierta altura y luego continúa en forma contigua.

3.6.8.2 Obligaciones que impone la medianería.

Artículo 129: En la reparación o restauración de una medianería cuando se le da mayor elevación, se observarán las reglas siguientes:

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

Artículo 130: Las afectaciones sobre una pared medianera serán reparadas por el causante del daño.

Artículo 130: Toda pared medianera debe reconstruirse siempre como estaba antes, a menos que tuviera menor grueso que el de costumbre.

Artículo 131: Cuando algún ocupante quiera construir la medianería con más grueso que el que tiene, o materiales más costosos, los derechos y obligaciones recíprocos serán:

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

Artículo 132: El derecho que tiene cada ocupante para aumentar la altura de la medianería se extiende también a darle mayor profundidad subterránea, siempre que adopte las precauciones para que las obras que se emprendan no causen perjuicios a nadie.

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

Artículo 133: Toda pared medianera debe repararse cuando por cualquier causa inspire algún temor sobre solidez.

Artículo 134: Por regla general, una medianería necesita repararse:

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

Artículo 135: Una pared medianera que sostiene edificaciones se considera ruinoso siempre que ofrezca un desplome igual a la mitad de su grueso, cualquiera que sea su altura.

Artículo 136: Cada propietario que en su inmueble posea una pared medianera, puede hacer uso de ella, o realizar acciones constructivas, siempre que tenga el consentimiento del vecino.

3.6.9 Balcones y otros salientes.

Artículo 137: El vuelo o profundidad de los balcones se ajustará a las dimensiones predominantes en la cuadra y

específicamente estará en correspondencia con su altura a partir del nivel del terreno.

Artículo 138: Las vidrieras en ningún caso podrán sobresalir más de 5.0cm del nivel de pared.

3.6.10 Servidumbres de paso.

Artículo 139: El propietario de una edificación sin salida a la vía pública tiene el derecho a acceder por la propiedad que promovió la servidumbre vecina.

Artículo 140: La servidumbre de paso debe darse por el punto menos perjudicial al predio sirviente y por donde sea menor la distancia del predio dominante a la vía pública.

Artículo 141: Dicha servidumbre solo puede construirse cuando la misma no tenga otra salida posible que sobre la propiedad particular donde se pretenda establecer y no se crearán nuevas servidumbres de paso de no ser absolutamente necesarias.

Artículo 142: El ancho de las servidumbres de paso será de 1m como mínimo.

Artículo 143: Mediante convenios especiales y mutuo acuerdo los ocupantes pueden renunciar, por utilidad común a cualquiera de las servidumbres legales originales y así mismo establecer otras.

Artículo 144: Si fuera indispensable para construir o reparar algún edificio, pasar materiales por predios ajenos o colocar andamios u otros objetos para la obra, los propietarios están en la obligación de consentir

recibiendo la correspondiente indemnización por los perjuicios ocasionados.

Artículo 145: Los patios enclavados entre otros donde no es posible darle salida por la misma propiedad a las aguas pluviales podrán establecerse servidumbres de desagüe por los patios contiguos, previa aprobación de los vecinos.

3.6.11 Relaciones de vecindad.

Artículo 146: Ningún ocupante puede efectuar obra alguna en fachadas o fondos comunes, sin el consentimiento del resto.

Artículo 147: Cuando la copa de un árbol se extienda hacia una o más propiedades colindantes, sus respectivos dueños están en el derecho de reclamar su poda, mientras que en el caso de las raíces podrán cortarlas por sí mismos dentro de su heredad.

Artículo 148: Ningún propietario de planta superior podrá realizar cualquier tipo de afectación al vecino inferior. El afectado está en todo derecho de reclamar y exigir por la reparación de los daños.

Artículo 149: Las personas naturales o jurídicas que ejecuten una edificación, estarán obligados a construir sus cubiertas de manera que las aguas pluviales caigan sobre su propio suelo y no sobre el vecino. El propietario está en la obligación de recoger las aguas de modo que no cause perjuicio al predio contiguo.

3.7 Aspectos técnico constructivos.

3.7.1 Escaleras.

Artículo 150: A la hora de la construcción de escaleras se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

a) Se prohíben las escaleras en la acera, las mismas se construirán hacia el interior del edificio o de la línea de fabricación hacia adentro.

b) Solamente se podrán construir escaleras dentro del límite de propiedad, nunca en el espacio público, ni áreas pertenecientes a colindantes.

c) Se prohíben las visuales hacia colindantes, es obligatoria la ejecución de muro medianero, ciego y estructuralmente resistente.

Artículo 151: Se podrán construir escaleras que lleguen al límite de propiedad si se levanta pared de materiales no transparentes, estructuralmente resistentes que impida las visuales; a no ser que exista aprobación del vecino.

Artículo 152: Se permite la ejecución de escaleras cargando hasta el eje del muro medianero siempre que exista convenio mutuo entre los implicados.

3.7.2 Redes hidrosanitarias.

Artículo 153: Las aguas pluviales de las edificaciones con fachada directa hacia la vía pública se recogerán mediante bajantes conectados a colectores soterrados.

Artículo 154: Las aguas residuales de las edificaciones obligatoriamente tiene que ser conectadas al sistema de tratamiento, se dirigirán a las tuberías colectoras de las

mismas, que conducirán el líquido hasta el alcantarillado público o fosa, según sea el caso.

3.7.3 Garajes.

Artículo 155: Sólo se permitirán garajes con dimensiones de 3.50-3.75 m de ancho por 4.0-5.0 m de profundidad o largo, lo cual será evaluado en cada caso de acuerdo al tipo de vehículo.

Artículo 156: Los garajes ubicados dentro del límite de propiedad podrán ser independientes, medianeros o contiguos a la vivienda, formando parte de la misma y respetando su línea de fachada, puntal y tipología constructiva.

Artículo 157: La construcción de garajes en áreas fuera de los límites de propiedad sólo se podrán realizar previa autorización (de carácter temporal), siempre que el diseño y ubicación esté acorde con las normas y regulaciones urbano-arquitectónicas de la zona.

Artículo 158: Los materiales de construcción en cada caso serán regulados de acuerdo con la zona donde se ubiquen.

Artículo 159: Las puertas de garajes en ningún caso podrán abrir hacia los espacios públicos. En los casos donde la ubicación del garaje esté muy próxima a la vía pública, la puerta tendrá que ser obligatoriamente pivotante o abatible hacia arriba.

Artículo 160: Sólo se permitirá, previo análisis, el cambio de uso de garajes como ampliaciones o divisiones de viviendas, siempre que sus condiciones y características lo

permitan, y se encuentren adosados a las edificaciones dentro de los límites de propiedad.

3.7.4 Materiales de construcción.

Artículo 161: Los materiales de construcción y la tecnología constructiva en cada caso estarán en correspondencia con las características constructivas de cada edificación, con los existentes en el entorno y al sector en que se ubiquen.

Artículo 162: Se admite el empleo de ladrillos y bloques en muros de cierre, muros de carga y tabiques divisorios. Siempre se garantizará el mantenimiento del espesor de los muros originales.

Artículo 163: Se permite el uso de panelería ligera, madera, yeso, aluminio y cristal (además de los materiales tradicionales) en los tabiques divisorios.

Artículo 164: En caso de emplear la madera para tabiques divisorios interiores, será terminada en forma de planchas, tabloncillo u otro acabado industrial, no se admitirá el empleo de madera rolliza, rústica, costaneras o tabla de palma.

Artículo 165: La carpintería respetará el diseño y materiales originales. Será según sea el caso de puertas españolas o clavadizas, de cuarterones o de tableros.

Artículo 166: La carpintería original se conservará y servirá de patrón para la reproducción de las restantes a reponer.

3.8 Aspectos estéticos y de estilo.

Artículo 167: Todo local que permanezca cerrado durante la mayor parte del tiempo, por la naturaleza de la actividad a que esté destinado o por no encontrarse en uso, deberá mantenerse exteriormente en condiciones estéticas tales que no atente contra el ornato y debe ser identificado mediante un rótulo que especifique el organismo, empresa o institución a que pertenece, así como el nivel de dirección a que se encuentre directamente subordinado.

Artículo 168: No se admite la colocación de tanques de agua y u otros objetos que ofrezcan algún tipo de peligro en fachadas, balcones, terrazas y otras áreas ubicadas hacia la vía pública.

Artículo 169: Se prohíbe en los portales de uso público o puertas de acceso a viviendas u otras instalaciones colgar macetas, jaulas u otros objetos que puedan perjudicar a los transeúntes o que afecten el ornato público.

Artículo 170: Toda acción constructiva que altere la conformación externa de los edificios deberá ser consultada y aprobada.

Artículo 171: Los terrenos entregados con Microlocalización deberán estar debidamente atendidos por el inversionista o usufructuario.

3.9 Usos de suelo.

Artículo 172: La cantidad de puntos de venta a ubicar en cada lugar será establecida de acuerdo con sus condiciones específicas y éstos no podrán en ningún caso provocar

interferencia en la circulación vehicular y peatonal, por lo que sólo serán ubicados en aceras y lugares cuya amplitud lo permita.

Artículo 173: Se prohíbe la nueva construcción, rehabilitación, remodelación, ampliación y división de viviendas en zonas vulnerables, industriales, portuarias, fajas de protección de cementerios, líneas eléctricas y vías férreas; áreas protegidas, zonas propuestas para el turismo; servicios sociales (comerciales, culturales, educacionales y de salud); juegos infantiles, parques, áreas e instalaciones deportivas.

Artículo 174: Solo se permitirán acciones de mantenimiento a las viviendas y edificaciones en buen estado constructivo existentes en zonas vulnerables, hasta tanto proceda su reubicación.

Artículo 175: En las áreas protegidas y zonas propuestas para el turismo, servicios sociales (comerciales, culturales, educacionales y de salud), áreas de juegos infantiles, parques y terrenos e instalaciones deportivas; solo se permitirá el mantenimiento de las viviendas existentes en buen estado técnico, hasta tanto llegue el momento de su afectación, o sea de su posible reubicación.

Artículo 176: Será permisible el completamiento con viviendas de los solares libres en los bordes de las zonas de la salud y de instalaciones deportivas y educacionales, no afectando las áreas propuestas para su crecimiento o completamiento, ni afectando en ningún modo su funcionalidad. Las viviendas en estas áreas solo podrán

ejecutarse con materiales en correspondencia con la zona (tradicionales o tecnologías prefabricadas).

Artículo 177: Se prohíbe el cambio de uso de locales de servicios sociales para su conversión en viviendas, salvo casos excepcionales en que no exista déficit de instalaciones en la zona, debidamente justificados, amparados por documentación legal de entrega del local y la aprobación del consejo de la administración municipal.

Artículo 178: Todas aquellas construcciones utilizadas como facilidades temporales, así como los medios auxiliares empleados durante el proceso de ejecución de obras, serán retirados de los terrenos en que se sitúen inmediatamente después de terminados los trabajos, siendo responsabilidad de la persona natural o jurídica velar por que no se destinen a uso distinto o permanente sin ser autorizados.

Artículo 179: Ninguna persona natural o jurídica podrá disponer de solares o terrenos yermos para almacenar materias primas o productos terminados, estacionar vehículos, equipos y/o darle cualquier uso, ya sea con carácter transitorio o permanente, sin la debida autorización.

3.10 Aspectos higiénico_ambientales.

Artículo 180: Queda prohibida a las personas naturales o jurídicas arrojar o verter a la vía pública aguas albañales, u otros líquidos agresivos (combustibles, lubricantes, grasas, etc.), así como los que provengan de salideros y tupiciones de las redes técnicas urbanas y/o de las edificaciones.

Artículo 181: Las administraciones de organismos, empresas e instituciones que posean locales cerrados hacia cuyo interior se proyecten vistas desde los espacios públicos, están en la obligación de mantenerlos limpios, libres de basuras, desechos, escombros y desperdicios de cualquier tipo; o con un buen ordenamiento de los productos, materiales, equipos u otros objetos que se encuentren en el mismo.

Artículo 182: Los terrenos con visuales desde la vía pública en desuso y no pavimentados deberán mantenerse como áreas verdes debidamente atendidas a cargo de la dependencia que lo esté usufructuando.

Artículo 183: La acumulación de materiales en la vía pública sólo se permitirá dejando espacio suficiente para la circulación peatonal y vehicular. Debiendo cumplirse lo siguiente:

- a) Dicho depósito podrá hacerse durante el tiempo de carga y descarga, operación que una vez iniciada, debe continuar en jornadas sucesivas hasta su terminación.
- b) Solamente en aquellas obras en que no existe una solución posible y cuente con la autorización de la Unidad Provincial de Tránsito, podrán los ejecutores mantener los materiales depositados en la vía pública durante la realización de los trabajos en cuyo caso deberán estar convenientemente situados y protegidos.
- c) Concluida las obras, los materiales y/o escombros o desechos tendrán que ser retirados.

d) Es obligación de las administraciones de unidades y empresas, inversionistas y de los vecinos que ejecuten obras de construcciones o demolición, la recogida y traslado por su cuenta de los desechos producidos, los que deben ser arrojados en los lugares expresamente destinados para la disposición final de los mismos.

Artículo 184: Queda prohibido todo tipo de acción no contemplado que atente contra la limpieza de la ciudad.

3.11 Demoliciones.

Artículo 185: Todo local (en uso o no) estatal, privado o en usufructo, deberá mantenerse en condiciones constructivas que no ofrezcan peligro tanto a personas como a la integridad de las áreas y edificios colindantes.

Artículo 186: Los edificios que se encuentren en muy mal estado de conservación aparente deberán someterse a dictamen técnico. En los casos de amenaza de derrumbe se tendrá que proceder al apuntalamiento de inmediato bajo la supervisión de un especialista en la materia.

Artículo 187: A los efectos precedentes se considerará susceptible la declaración de ruina a aquellas edificaciones donde el daño sea irreparable técnicamente por medios manuales y el costo de reparación sea superior al 75% del valor de una nueva construcción. Una vez declarados se procederá a su demolición.

Artículo 188: Al efectuar derribo parcial o total de un inmueble se deberá evitar la afectación a colindantes, vía pública y a la propia edificación en caso de demolición

parcial, realizándose las obras de preservación, apuntalamientos y protección necesarias. Además se acatarán los siguientes aspectos:

a) Las edificaciones con valor patrimonial o arquitectónico requerirán la aprobación de la Oficina del Conservador de la Ciudad, así como de las Comisiones Provincial y Nacional de Monumentos según corresponda.

b) Se prohíbe la demolición de paredes medianeras, sin previo conocimiento y aprobación del colindante.

c) Se prohíbe arrojar escombros directamente a la vía pública. En las demoliciones en altos se deberán emplear medios mecánicos, canalizaciones u otros afines.

d) El acopio de los escombros deberá realizarse en contenedores o espacios habilitados al efecto y retirados en menos de setenta y dos horas.

Artículo 189: Los muros y superficies, que como resultado de una demolición queden visibles desde un espacio público, deberán ser convenientemente reparados y pintados de modo que no afecten el ornamento.

3.12 Intervenciones constructivas.

3.12.1 Ciudadelas y cuarterías.

Artículo 190: Se prohíben las intervenciones constructivas sobre ciudadelas o cuarterías ubicadas en zonas vulnerables o de riesgo. Para el resto solo se permitirán acciones de remodelación con materiales duraderos para convertirlas en apartamentos con abasto de agua y servicios o cabinas

sanitarias independientes. Para este tipo de obra se cumplirá lo dispuesto en la Ley de la Vivienda.

3.12.2 Barreras arquitectónicas.

Artículo 191: Se respetará la NC 391.01.2004 sobre la eliminación de Barreras Arquitectónicas referidas fundamentalmente a la accesibilidad y franqueabilidad de las edificaciones y espacios públicos. En sentido general se deberá tener en cuenta que:

- a) Se garantizará en todos los casos la accesibilidad a las edificaciones mediante las soluciones arquitectónicas en correspondencia con la norma antes enunciada.
- b) No se permitirán objetos bajos que dificulten la circulación en espacios públicos como macetas de plantas ornamentales o aires acondicionados, cabinas telefónicas, etc.
- c) Se prohíbe la ubicación de rejillas (tapas de registros y alcantarillas) que sobresalgan del piso, de ser imprescindible se pondrán de forma tal que las ranuras queden perpendicular a la circulación.
- d) No se permitirán escaleras que obstaculicen la circulación.
- e) Se permiten pavimentos de piezas modulares sin desniveles con juntas menores de 10mm evitando el césped entre las mismas.
- f) Se prohíben los cortes verticales en aceras para accesos, de ser necesario los bordes deben ser suavizados.

g) Se prohíbe la exposición de raíces, espinas o frutos (que puedan caer) de árboles en la vía pública.

h) Las aceras y sendas peatonales tendrán rampas con bordes rebajados en zonas próximas a parqueos, edificios públicos y cruces de calles.

3.12.3 Construcción en azoteas.

Artículo 192: Las construcciones en azoteas se autorizarán siempre que procedan estructuralmente y en correspondencia con las regulaciones específicas de la zona.

3.12.4 Nuevas construcciones.

Artículo 193: Las nuevas construcciones, proyectos de remodelación y/o ampliación deben respetar la alineación de fachada existente en el entorno inmediato, así como la altura y la homogeneidad en la tipología urbanística y arquitectónica de las edificaciones aledañas.

Artículo 194: Se prohíben las nuevas construcciones de viviendas u otras edificaciones con el empleo de materiales poco duraderos o de desecho (cartón, madera no elaborada, guano, etc.). Las construcciones con madera elaborada sólo serán admitidas casuísticamente.

Artículo 195: Las nuevas urbanizaciones serán proyectadas manteniendo el trazado original de la ciudad en su forma, dimensiones y orientación, respetando siempre el ancho de acera y calzada en las calles existentes y sus prolongaciones. Sólo se permitirán modificaciones previamente consultadas y aprobadas.

Artículo 196: Se prohíbe retirarse y avanzar de la línea de fabricación en suelo, subsuelo y partes superiores, esta última se analizará para el caso de los balcones, los cuales nunca podrán exceder de 0.60 m salvo casos excepcionales autorizados. Lo anteriormente planteado es válido para fachadas delanteras, laterales y fondos.

Artículo 197: Se prohíben las ampliaciones hacia aleros, balcones y patinejos, patios interiores y pasillos de uso común.

Artículo 198: La separación lateral entre viviendas individuales aisladas no será menor de 1 metro desde la línea constructiva hasta su límite de propiedad.

Artículo 199: Las ampliaciones y remodelaciones deberán formar parte integrante de las edificaciones existentes, no permitiéndose accesos independientes al exterior ni afectaciones a los espacios de jardín y portal. Los accesos tienen que ubicarse en el interior de la edificación, en patios o pasillos laterales.

Artículo 200: Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubicarán sin visuales desde el exterior, nunca en la fachada principal.

Artículo 201: Toda nueva construcción, proyecto de remodelación o ampliación dentro de la trama urbana debe contar con una fachada principal paralela o frente a la vía. En el caso de las construcciones con visuales desde la costa tendrán además una fachada marítima.

Artículo 202: No se autoriza la ubicación de culatas o paredes ciegas frente a las vías, a menos que por razones

muy excepcionales se determinen en la Microlocalización y Licencia de Obra. En los casos de parcelas y terrenos de esquinas, las edificaciones deben contar con una fachada para cada una de las calles que se intersecan.

Artículo 203: En las nuevas urbanizaciones de edificios multifamiliares deberá respetarse entre edificaciones una distancia mínima de 12.50 m por su lado mayor y en esquinas (para edificaciones no esquineras), así como de 3.00m por el lado menor.

Artículo 204: En las áreas a urbanizar no se permitirá la introducción de usos que comprometan de forma irreversible la propuesta de uso prevista en el PGOU. Sólo se permitirán acciones de mantenimiento y reparaciones menores a las edificaciones existentes que constituyan futuras afectaciones de dicho proceso de urbanización.

Artículo 205: Se permitirá tratamiento de fachadas con materiales de terminación integral, resistentes al intemperismo, que permitan alargar los ciclos de mantenimiento y obtener un resultado general de alta calidad, siempre que las características tipológicas del sector y la edificación en particular lo admitan.

Artículo 206: Será obligatorio que en las nuevas construcciones el tratamiento de residuales líquidos se ejecute antes de su disposición final.

Artículo 207: En zonas con deficiencias en el drenaje no se autorizan nuevas construcciones de edificaciones sin que se tomen las medidas para la protección contra inundaciones, previa consulta y aprobación.

Artículo 208: Debe solucionarse el drenaje del área a construir sin afectar la vía pública, ni los predios colindantes.

Artículo 209: Se prohíben todas las afectaciones a la vía pública, solares e instalaciones ajenas durante la ejecución y puesta en explotación de una inversión.

3.12.5 Divisiones y unificaciones.

Artículo 210: Las unificaciones y divisiones de viviendas, serán analizadas casuísticamente para su aprobación teniendo como premisa que no produzcan afectaciones desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico y cumplan los requerimientos de habitabilidad que establece la Ley General de la Vivienda.

Artículo 211: Se permitirán las divisiones de viviendas y otras edificaciones en correspondencia con las regulaciones de la zona, previa evaluación de la afectación de las fachadas y siempre que se cumplan las condiciones establecidas por la ley si la división es solicitada para el uso como vivienda.

Artículo 212: Se permitirán ampliaciones en planta alta de viviendas y otras edificaciones en correspondencia con las regulaciones de la zona y siempre que procedan estructuralmente.

3.13 Carteles y señalizaciones.

Artículo 213: Los textos de los anuncios respetarán las reglas ortográficas y gramaticales.

Artículo 214: Será obligatorio cumplir con los siguientes requisitos en cuanto a la colocación y características de los elementos para anunciar e igualmente para los de ambientación y ornamentación, ya fueren con fines comerciales, sociales, informativos, propagandísticos, identificativos, festivos, conmemorativos y otros, tanto de carácter temporal como permanente:

- a) Respetar en cada caso las regulaciones y condicionales que se impongan a tal fin.
- b) El diseño tendrá un adecuado nivel estético, con tratamiento especial en las zonas y vías importantes, de alto valor histórico, arquitectónico y ambiental, así como las de interés turístico.
- c) Los soportes y medios portadores deberán ser duraderos y estructuralmente resistentes.
- d) No se fijarán carteles en paredes de las viviendas cuyos propietarios no lo permitan, en postes de instalaciones eléctricas, ni en luminarias del alumbrado público, así como en ningún tipo de arbolado.
- e) Se permitirá su colocación en mástiles o postes creados para tales fines, tótem y adosados o colgandos en paredes.
- f) No podrán colocarse elementos que interfieran visuales deseables o necesarias en intersecciones viales, espacios públicos o privados, en la libre circulación peatonal o vehicular, en los accesos principales o de servicio a edificaciones, en escaleras y rampas, salidas de emergencias, instalaciones técnicas, tendidos, acometidas y

registro de redes, aéreas o instalaciones soterradas, en fin que produzcan cualquier otra incidencia.

g) Todos los elementos anunciadores deberán mantenerse en buen estado de conservación, funcionamiento y actualización.

h) En el caso de los carteles lumínicos deben cumplir las normas referidas a la protección de instalaciones eléctricas expuestas al intemperismo.

Artículo 215: Para los trabajadores por cuenta propia solo serán autorizados los anuncios no lumínicos adosados a las fachadas, los cuales se ubicarán en los límites de propiedad del servicio.

Artículo 216: Se permitirá la utilización de madera, metal y plástico, en la elaboración de anuncios con iluminación o sin ella previo análisis y correspondiente autorización.

Artículo 217: Se podrán colocar rótulos de bronce a relieve o planos, en los exteriores de edificios previo análisis y correspondiente autorización.

Artículo 218: Los anuncios adosados en las paredes (tipo tarja) no excederán de 0.10m de espesor y se colocarán a una altura mínima de 2.10 m (que no constituya una barrera arquitectónica), en dependencia de la altura de la edificación podrán colocarse hasta 3.0 m de altura.

Artículo 219: Los anuncios, carteles o señales que se coloquen sobre la vía tendrán que tener su borde inferior a una altura mínima de 4.5 m con respecto a la rasante. Ningún anuncio comprendido en este artículo podrá tener más de 3.5m.

Artículo 220: Los elementos para anunciar pueden ser colocados en las fachadas principales de las edificaciones y en paredones de cercados exteriores, ya sean adosados directamente o colgados y fijados perpendicularmente a los muros, en cuyo caso estarán provistos de doble imagen anunciadora.

Artículo 221: Cuando las fachadas estén compuestas por portales de uso público, los elementos anunciadores se podrán colocar tanto perpendiculares como adosados, siempre en la segunda línea de fachada y su área será evaluada en cada caso.

Artículo 222: Los elementos anunciadores podrán estar provistos de iluminación artificial, debiendo cumplir con:

a) Aplicar las técnicas apropiadas sobre iluminación propia y la iluminación ornamental artística, de manera de no producir deslumbramiento o molestias por su intensidad, intermitencia, sombras, etc.

b) Será obligatorio mantener encendido los anuncios lumínicos en horario nocturno. En caso de rotura tendrán que ser reparados en 72 horas.

c) Será obligatorio dar mantenimiento periódico tanto a anuncios lumínicos como a carteles y vallas siendo el inversionista o propietario el responsable.

Artículo 223: Los carteles correspondientes a los servicios privados de los trabajadores por cuenta propia se localizarán únicamente en el domicilio en el cual se presten dichos servicios, o en los espacios libres y locales habilitados a tal fin.

Artículo 224: Los particulares que posean cartel o anuncio de su actividad por cuenta propia, deberán retirarlo a partir del momento en que expire su permiso.

Artículo 225: La persona interesada en la ubicación de un anuncio es responsable de su conservación y mantenimiento. La pérdida de requisitos técnicos y estéticos pueden provocar la suspensión de la autorización y por consiguiente la retirada del anuncio.

Artículo 226: Sólo se autoriza la colocación especial de anuncios de gran porte en edificios con azotea o terraza descubierta. Ningún anuncio de este tipo podrá sobresalir del límite anterior o exterior de los pretilas, cornisas y aleros y dejando un espacio libre no menor de 2.0 m desde la azotea hasta el borde inferior. Los referidos anuncios tendrán como máximo 50 m².

Artículo 227: Los anuncios sobre azoteas deberán permanecer alumbrados y no podrán ser colocados de forma tal que impidan el libre acceso a las vías de escape para casos de emergencia o entorpezcan el libre tránsito de las personas.

Artículo 228: Las dimensiones de los anuncios, carteles y vallas estarán comprendidas en un rango entre 5.0 y 9.0 m de largo y de 3.0 a 5.0 m de ancho. O sea, oscilarán desde 15m² de área como mínimo hasta 45m² como máximo, pudiéndose establecer varias dimensiones de carteles.

Artículo 229: Se podrá colocar vallas en terrenos ocupados por áreas verdes o en espacios yermos de organismos y organizaciones, en espacios urbanizados

tributarios de las vías, así como también en las áreas libres de zonas no urbanizadas que posean vialidad interurbana. En zonas no urbanizadas las vallas se colocarán en espacios existentes a lo largo de las vías a una distancia mínima de 3.0 a 5.0 m del contén o cuneta de la misma siempre que no existan regulaciones por zonas que lo prohíba. En todos los casos llevarán consulta a la Unidad Provincial de Tránsito y autorización de la Dirección de Planificación Física.

Artículo 230: La separación libre entre el borde inferior de las vallas y el nivel del terreno será aproximadamente de 1.5 m. Nunca dicha separación será mayor que el ancho o alto del tablero soporte expositor.

Artículo 231: El área máxima permisible para la ubicación de vallas será de 50m² y serán emplazadas en ángulos de 30⁰ con relación a la vialidad para garantizar su correcta visibilidad.

Artículo 132: El inversionista de la valla conjuntamente con Servicios Comunes estará en la obligación de garantizar sistemáticamente el mantenimiento y limpieza del entorno.

Artículo 233: La rotulación de las calles se realizará sobre la base de números, para aquellos de nuevo surgimiento o que aún no lo poseen.

Artículo 234: Será obligatorio que los rótulos respondan a los factores de visibilidad diurna y nocturna para peatones y choferes.

Artículo 235: El diseño de los rótulos consistirá en una placa de aluminio o de bronce donde se incorporarán los textos referidos.

Artículo 236: Queda prohibido cubrir con pintura los rótulos, los cuales tienen que permanecer en su estado original.

Artículo 237: Para la rotulación de calles y avenidas se adosarán placas a las fachadas de esquina de las edificaciones y de forma diagonal en cada esquina, a una altura máxima de 4.0 m y mínima de 2.10 m en dependencia del puntal de la fachada.

Artículo 238: Los rótulos de la numeración de las viviendas se colocarán en el lateral derecho entrando con una altura entre 2.10 y 3.0 m según el puntal de la fachada.

Artículo 239: Los rótulos se colocarán paralelos a la vía pública adosados en las paredes (tipo tarja) y no excederán de 1.5cm de espesor.

Artículo 240: La numeración de las edificaciones será siempre de Sur a Norte (calles) y de Oeste a Este (avenidas). En todas las cuadras se comenzará por el 01 y 02 respectivamente. Los números pares a la derecha de la vía (2, 4, 6,8, etc.) y los números impares a la izquierda (1, 3, 5,7, etc.) en forma consecutiva.

Artículo 241: Cuando en una edificación numerada surgiesen dos o más independientes, se conservará el antiguo número agregándole una letra mayúscula que comenzará por la A, en orden alfabético según la cantidad de edificaciones incrementadas. Por el contrario, cuando de dos o más casas resultase la edificación de una

sola, se pondrán a ésta los antiguos números, uno a continuación del otro.

Artículo 242: En una cuadra edificada donde existen parcelas libres, se reservarán los números que le correspondan. Cuando predomina la medianería se reserva un número cada 5.0m y en caso de edificio aislado se reserva un número cada 16.0m de frente continuando la numeración.

Artículo 243: La conformación del número de las edificaciones se realizará de la siguiente forma:

En las avenidas el número de la edificación estará formado por el número de su entre calle al Oeste más el número de orden que le corresponde en la cuadra.

En las calles el número de la edificación estará formado por el número de la avenida al Sur (entrecalle) más el número de orden que le corresponde en la cuadra.

Artículo 244: En todos los casos cuando a mediado de una cuadra comience o termine otra, sin llegar a cruzar ésta, la numeración de las edificaciones que estén en la nueva cuadra se ajustará al número con que esté rotulada dicha bocacalle, manteniendo sin modificaciones la otra acera.

Artículo 245: En los casos de las edificaciones que estén colocadas en los tramos de calles de servicios que sólo tengan entrada y salida por el mismo lugar, la numeración les vendrá por la vía principal por donde tienen salida vehicular, entrando por la numeración de esa acera por la parte derecha de ese tramo de vía y saliendo por la parte izquierda para continuar con la numeración consecutiva que le corresponda.

Artículo 246: La numeración de las calles en las zonas de nuevo desarrollo se corresponderá con la de las calles y avenidas de la ciudad.

Artículo 247: En los edificios multifamiliares la numeración de los apartamentos será consecutiva por cajas de escalera. Por su parte la numeración de los edificios será de acuerdo a los artículos anteriores.

Artículo 248: Cuando el edificio esté ubicado perpendicular, inclinado o en el interior de la manzana la numeración avanzará hacia adentro a buscar las edificaciones, notándose desde la calle el salto de los números que se adentran.

Artículo 249: La numeración de las edificaciones será colocada por los propietarios al concluir la ejecución previa solicitud en la Dirección de Planificación Física.

Artículo 250: Cuando una edificación tenga vista a dos o más calles, la misma tendrá un único número, que será el que esté ubicado en la fachada principal.

Artículo 251: Los propietarios no podrán oponerse a la fijación en sus fachadas de la rotulación de calles o de cualquier otra indicación que se refiera a un servicio público o placas conmemorativas.

Artículo 252: Quedará prohibido destruir, alterar, deteriorar u ocultar la rotulación de calles y numeración de las edificaciones.

3.14 Servicios (estatales y por cuenta propia).

Artículo 253: Las vidrieras deberán mantenerse limpias y organizadas. Los locales en desuso, desactivados, cerrados temporalmente o en reparación deberán impedir la visibilidad hacia el interior.

Artículo 354: Los planos o croquis de diseño de puntos de venta u otras instalaciones de servicios previo a su ejecución o ubicación serán revisados incluyendo la evaluación integral del color, la gráfica, materiales a emplear, toldos, carpas, sombrillas y mobiliario.

Artículo 255: Los puntos de venta no podrán ocasionar daños a aceras, contenes, pavimentos u otros elementos de la vía pública donde estén ubicados.

Artículo 256: Solo se permitirán puntos de venta o kioscos de construcción ligera.

Artículo 257: En los lugares donde se ubiquen más de un punto de venta serán obligatorio un espaciamiento de 1.50 m de distancia entre ellos.

Artículo 258: Los carros móviles con horno se ubicarán a una distancia mínima de las viviendas de 2.00 m. El horno estará concebido dentro del mismo y separado del pavimento a 0.30 m como mínimo.

La distancia horizontal mínima entre dos carro de este tipo será mayor de 2.00 m.

Artículo 259: Se prohíbe a los vendedores por cuenta propia que realizan esta actividad en sus viviendas sacar mesas,

ni ningún otro elemento para la exhibición de sus productos hacia la vía pública.

3.15 Vías públicas.

Artículo 260: Solo se podrá circular en carretón o coches de tracción animal por las calles o avenidas de la ciudad que la Dirección de Tránsito designe en coordinación con la Dirección de Planificación Física y la Oficina del Conservador de la Ciudad. Los coches y carretillas circularán en buen estado técnico e higiénico sanitario.

Artículo 261: Para realizar cualquier actividad comercial en la vía pública, aún en días excepcionales se tiene que solicitar la correspondiente autorización.

Artículo 262: Se prohíbe la utilización de parqueos, plazas, paseos y otros espacios públicos para la colocación de instalaciones o elementos designados a comercio, servicios, propagandas, etc., así como la celebración de actividades sin contar con la debida autorización.

Artículo 263: Se prohíbe la circulación de cualquier vehículo por las aceras, solo se permitirán sillones de ruedas y coches de niños.

Artículo 264: Toda persona natural o jurídica que realice cualquier tipo de corte a la vía pública, previa autorización deberá responsabilizarse dentro del término que se le fije a restituir el área afectada con hormigón o asfalto.

Artículo 265: Toda persona (privada o estatal) que por cualquier causa se encuentre realizando acciones sobre la

vía, es responsable de mantener señalizado e iluminado el lugar.

Artículo 266: Será obligatorio mantener la rasante original de la vía cuando esta se repare, o sea que no podrán verse capas de pavimento sobre la ya existente, sino que habrá que hacer rompimiento para extraer el pavimento deteriorado y verter el nuevo.

Artículo 267: Serán responsabilidad de la Dirección de Acueducto y Alcantarillado y la Dirección de Servicios Comunes, las reparaciones de salideros y tupiciones en la vía pública que afecten el ornato e higiene, debiendo recoger el producto de la limpieza que se realice en las redes (tragantes, registros, etc.), inmediatamente después de terminado el trabajo en un tiempo no mayor de 24 horas.

Artículo 268: Los ejecutantes de aquellas labores de manipulación de mercancía, carga y descarga en general, que por sus características deban ser realizadas en la vía pública, deberán garantizar que no se produzcan afectaciones ni deterioro de las aceras, contenes y demás elementos, y en caso de que así fuere están obligados a su pronta reparación.

Artículo 269: Se prohíbe que vehículos en reparación, equipos u otros medios perduren por días en la vía pública.

Artículo 270: No se permitirá romper la acera y el contén para hacer rampas de acceso vehicular. Solo se autoriza la colocación de elementos de madera o metal que puedan ser retirados. Los casos excepcionales serán debidamente autorizados.

Artículo 271: Sólo se permitirá el cierre de calles para el desarrollo de actividades festivas, políticas o eventos deportivos con la debida autorización.

Artículo 272: Se prohíbe la ubicación de facilidades temporales, medios auxiliares, equipos, etc. en la vía pública. De ser inevitable el ejecutor tendrá que poseer el permiso de la Dirección de Planificación Física en el que se especificarán las regulaciones que deben cumplirse y la obligación de retirar cualquier elemento inmediatamente después de concluida la obra.

Artículo 273: Se prohíbe el vertimiento de aguas pluviales desde las edificaciones a la vía pública por caída libre o mediante gárgolas, tubos, mangueras y canales.

Artículo 274: Se prohíbe el vertimiento por cualquier medio de aguas de desperdicios o albañales a la vía pública.

Artículo 275: Sólo se autorizará la ubicación o colocación en parterres de los elementos de señalización del tránsito, postes del alumbrado público y otras instalaciones de las redes energéticas y de comunicación.

Artículo 276: Se prohíbe la colocación de canteros, jardineras, bancos, vallas, murales, anuncios y otros elementos en la vía pública, que modifiquen sus funciones o se conviertan en riesgo u obstáculo a la circulación de peatones o disminuyan la visibilidad entre éstos y el tránsito de vehículos.

Artículo 277: Se prohíbe colocar en balcones, macetas u objetos que puedan caer hacia la vía pública.

Artículo 278: Se prohíbe cualquier otra acción que afecte el buen estado, conservación y aspecto de los elementos de la vía pública.

3.16 Infraestructura técnica.

3.16.1 Redes Hidrosanitarias.

Artículo 279: Queda prohibido a las personas naturales o jurídicas el conectar clandestinamente las descargas albañales procedentes de inmuebles a la red pluvial de la vía pública, o a los bajantes pluviales del propio inmueble, así como incorporar las aguas pluviales a la red de alcantarillado.

Artículo 280: 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.

Artículo 281: No se permite la construcción de letrinas dentro de la ciudad.

Artículo 282: En zonas donde no existe alcantarillado se podrán utilizar soluciones de tratamiento individual como: fosa moura, tanque séptico y pozo absorbente, debiendo estar a una distancia mínima de 5.0 m de la vivienda y a 15.0 m de fuentes de abasto de agua.

Artículo 283: Se prohíbe la construcción de cisternas y pozos de agua en la vía pública.

Artículo 284: 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. En este sentido la tapa o entrada nunca deberá estar a menos de 0.30m del terreno.

Artículo 285: 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.

Artículo 286: No se permitirá construir ningún tipo de edificación sobre redes técnicas, abastos de agua, drenaje, alcantarillado, conductoras de comunicación y otros.

Artículo 287: La disposición y colocación de las redes hidráulicas en la vía y/o espacios públicos se regirá por los espaciamientos establecidos en las normas cubanas.

3.16.2 Redes eléctricas y comunicaciones.

Artículo 288: Se prohíbe cualquier acción constructiva en las fajas de protección de las líneas eléctricas de alta tensión que atraviesan la ciudad, las cuales han sido establecidas para ambos lados: 33 Kv - 7.50m, 220 Kv - 20.0m y 110 Kv - 15.0 m.

Artículo 289: 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 m del borde del contén y a 0,90 m como mínimo de la línea de propiedad.

En la Circunvalante los postes deben colocarse a 50 m del eje de la misma.

b) Para líneas soterradas de comunicación.

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

3.16.3 Viales.

Artículo 290: 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.

Artículo 291: Respetar faja de protección de líneas férreas de 7.50 metros a partir del eje y hacia ambos lados.

Regulaciones **E**specíficas de

Ordenamiento **U**rbano.



REGULACIONES ESPECÍFICAS.

Artículo 192: A los efectos de la aplicación de las presentes Regulaciones la cabecera municipal se divide en 7 zonas como se indica en el Capítulo No 1.

Z – 1 Centro de Histórico y de Servicios.

Caracterización

Artículo 293: La zona del centro que recoge del centro histórico y el centro de servicio se encuentra ubicada en el centro geográfico del pueblo.

El trazado urbano se caracteriza por su regularidad, el predominio de la manzana ortogonal de dimensiones 70.0 m x 80.0 m y el uso del portal privado y de uso público de 3.00 m de ancho.

Las edificaciones heredadas de la colonia se caracterizaron por la sencillez y sobriedad, la vivienda como tema fundamental de la trama urbana expresada en sus fachadas, cornisas, molduras, amplios vanos de puertas y ventanas.

Si recorremos las calles de la ciudad podremos apreciar la armonía del conjunto de estas edificaciones que mezcladas con las de principio de siglo XX brindan una imagen coherente del centro histórico urbano.

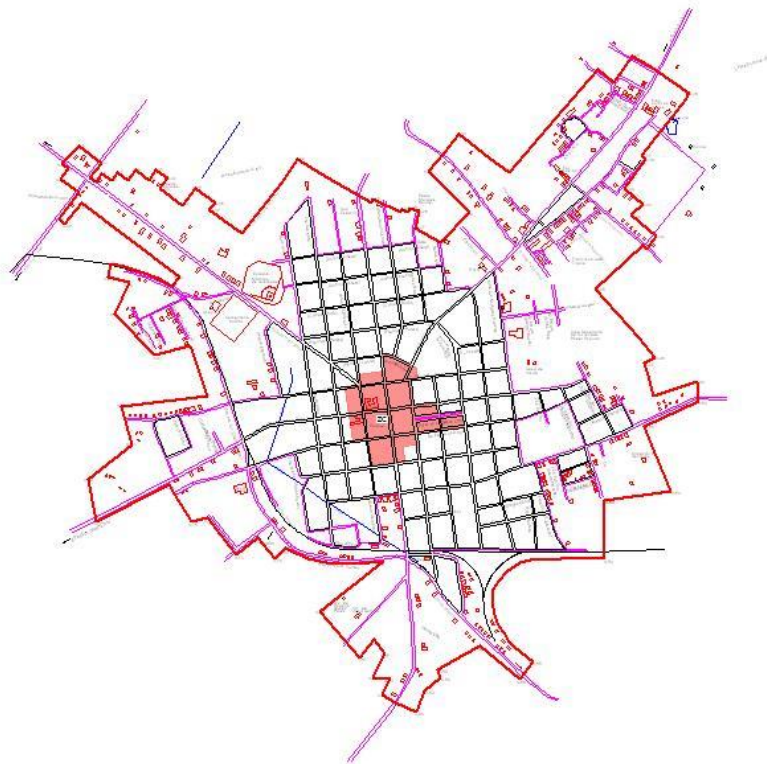
Debemos señalar que dentro del centro histórico encontramos algunas de las edificaciones con valor patrimonial, predominando en ellas el estilo colonial y ecléctico. Entre las más importantes podemos citar la Iglesia parroquial, la Casa

de Cultura "Luís Jorge León (antigua Sociedad Liceo), la Casa "Cordero", entre otras.

Las alturas características son entre los 5 y 6 m.

Las redes eléctricas y viales se encuentran en buen estado y cumplen con los requerimientos del pueblo.

Como en la mayoría de las ciudades de menor importancia, y en las difíciles condiciones económicas por las que atraviesa el país, han provocado un deterioro mayor en las edificaciones más antiguas, con un daño considerable al patrimonio urbanístico del pueblo, el cual en muchos casos ya es irreparable sin un esfuerzo en conjunto del gobierno y la población.



Derrotero.

V-1 ubicado en la 1ra Ave Norte e/ la Calle Central Oeste y Calle 1ra Oeste y cruzamos por el fondo de las viviendas con frente a Calle Central Oeste.

V-2. Continuamos con rumbo Norte por la Ave Central Norte hasta intersectar con Calle 1ra Este.

V-3. Tomamos rumbo Este por la mencionada calle hasta intersectar con la Calzada 26 de Julio, cruzamos la Calzada hasta situarnos al fondo de las viviendas y locales con frente a la mencionada Calzada.

V-4. Continuamos con rumbo Sur por el fondo de dichos inmuebles, cruzamos la Calle Central Este y continuamos por la 2da Ave Sur hasta intersectar con la Calle 2da Este.

V-5. Tomamos rumbo Este por la mencionada Calle hasta llegar a intersectar la 4ta Ave Sur.

V-6. Continuamos con rumbo Sur por esta Avenida hasta intersectar con el Paseo de la República.

V-7. Tomamos rumbo Oeste por todo el Paseo hasta intersectar con 2da Ave Sur.

V-8. Continuamos con rumbo Sur hasta intersectar con la Calle 4ta Este.

V-9. Tomamos rumbo Oeste por esta Calle hasta situarnos al fondo del Museo Municipal.

V-10. Continuamos con rumbo Sur por el fondo de todas las edificaciones con frente a Ave Central Sur, hasta salir a la Calle 6ta Este.

V-11. Seguimos con rumbo Este por la Calle 6ta Oeste hasta llegar a la intersección con 1ra Ave Sur.

V-12. Tomamos rumbo Norte por esta Avenida hasta llegar a la Calle 4ta Oeste.

V-13. Continuamos con rumbo Oeste por la Calle mencionada hasta situarnos al fondo de las viviendas con frente a 1ra Ave Sur.

V-14. Seguimos con rumbo Norte por el fondo de estas viviendas e inmuebles hasta salir a Calle 2da Oeste.

V-15. Tomamos rumbo Este hasta la intersección con 1ra Ave Sur.

V-16. Tomamos rumbo Norte por esta Avenida hasta llegar al punto de partida V-1.

Sección primera.

CALIDAD DEL MEDIO AMBIENTE.

Artículo 294: Se prohíbe en esta zona la construcción de parterres exteriores e interiores.

Artículo 295: 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

Coefficiente de ocupación y utilización de la manzana.

Artículo 295: Manzanas compactas de forma regular y dimensiones de 80.00 m x 70.00 m

Coefficiente de ocupación de la manzana: 0,52

Coefficiente de utilización de la manzana: 1,56

Dimensionamiento y características del espacio libre interior de la parcela.

Artículo 297: Las edificaciones de nueva construcción respetarán un mínimo del 20% de área descubierta.

Sección segunda.

PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN PATRIMONIAL.

Grado de protección (I, II, III y IV).

Artículo 298: Las edificaciones aisladas con algún grado de valor ya sea arquitectónico, histórico, artístico o ambiental, en caso de ser objeto de alguna acción constructiva, además de cumplir con las regulaciones del sector deberán regirse por lo establecido en la Ley General de la Vivienda, La Ley N° 2 y el Decreto Ley N° 55, donde se establece la consulta obligatoria a la Comisión de Monumento del nivel que corresponda.

Sección quinta.

ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

Alineación de fachada

Artículo 299: Se respetará la línea de fachada alineándose las nuevas construcciones por las predominantes.

Sección sexta.

TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA.

Artículo 300: 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.

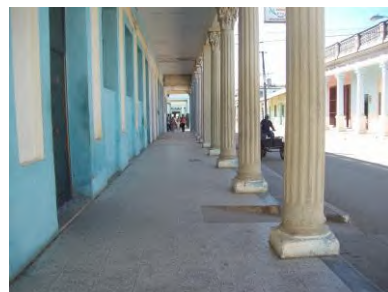
Artículo 301: No se permitirá el cercado de las edificaciones en esta zona.

Jardines.

Artículo 302: Se prohíbe la inserción de jardines en esta zona.

Portales (públicos o privados).

Artículo 303: Se prohíbe el cierre total o parcial de los portales de uso público.



Artículo 304: Se consideran portales de uso público dentro de este sector los siguientes:

- Portales de la casa de cultura y CTC municipal.
- Portal de la bodega de Comercio, esquina 1ra Ave Sur y Calle Central Oeste.
- Portales desde esquina Calle Central Oeste y 1ra Ave Norte hasta la "Casa Cordero" en esquina Calle Central Este y Calzada 26 de Julio.

- Portales desde el Hotel "Yara", pasando por la Tienda "Panamericana", continuando hasta la panadería de la Cadena Cubana del Pan y finalizando en las oficinas del Bufete Colectivo.

Artículo 305: Se prohíbe la construcción de portales privados o medio portal en las viviendas que sean remodeladas.

Puntales.

Artículo 306: 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 307: Todos los pisos de que conste un edificio tendrán un puntal interior mínimo de 2.40 m.

Balcones y terrazas.

Artículo 308: La proyección máxima de balcones y terrazas será de 0.60 m al exterior de la línea de fachada.

Artículo 309: No se permitirá el cierre total de los balcones (Con muros de cualquier tipo) quedando expresadas como pared ciega de la fachada.

Artículo 310: 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 311: 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 312: Se respetará la condicional de medianería y/o paredes contiguas por ser predominante en esta zona urbanística.

Artículo 313: 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 314: Se prohíbe en esta zona la construcción de carporch.

Artículo 315: La construcción de garajes en inmuebles con frente a vías de mucho tráfico se podrán autorizar únicamente cuando el acceso al mismo se haga por calles.

Ritmos y proporciones entre vanos y macizos en las fachadas.

Artículo 316: Se prohíbe alterar la dimensión, forma y ritmo de los Vanos durante cualquier remodelación.

Carpintería

Artículo 317: 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 318: 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 319: 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 octava.

IMAGEN URBANA Y ARQUITECTÓNICA.

Artículo 320: Las construcciones y remodelaciones de edificios destinados al servicio mantendrán las características urbanísticas y arquitectónicas existentes.

Sección décima.

CARTELES Y SEÑALIZACIONES.

Artículo 321: No se permitirá la ubicación de vallas ó carteles en paredes ó muros en los cuales existan tarjas ó monumentos.

Artículo 322: Los carteles ó vallas no dañarán, bajo ningún concepto, las pinturas murales frescas o cualquier tipo cursivo de terminación en fachadas e interiores.

Artículo 323: Será obligatorio para los servicios y comercio así como para las entidades administrativas, la colocación de señalizaciones.

Artículo 324: 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 325: 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 326: 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.

Régimen de uso de suelo

Artículo 327: Se permite en este sector las siguientes acciones urbanísticas: Rehabilitación y Conservación.

Artículo 328: Se permiten en este sector las siguientes acciones arquitectónicas: Conservación, consolidación, rehabilitación, reconstrucción y Restauración.

Artículo 329: Se permite en este sector las siguientes acciones urbanísticas Demolición, división, unificación, ampliación y nueva construcción.

Artículo 330: Cualquier reparación, alteración, ó mantenimiento a los monumentos existentes deberán ser consultados con la delegación de Patrimonio del Municipio y ejecutadas por la delegación de comunales.

Artículo 331: 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 332: Los desgloses y unificaciones solo podrán hacerse cuando no se produzcan alteraciones en fachadas exteriores.

Artículo 333: Se prohíben ampliaciones de todo tipo unificaciones y construcción de entresijos en aquellas viviendas que ocupan locales concebidos inicialmente para actividades públicas.

Escaleras a plantas altas.

Artículo 334: Los desgloses en distintos niveles, así como accesos a azoteas, construirán la escalera por el interior de la edificación original.

Z – 2 Zona residencial intermedio:

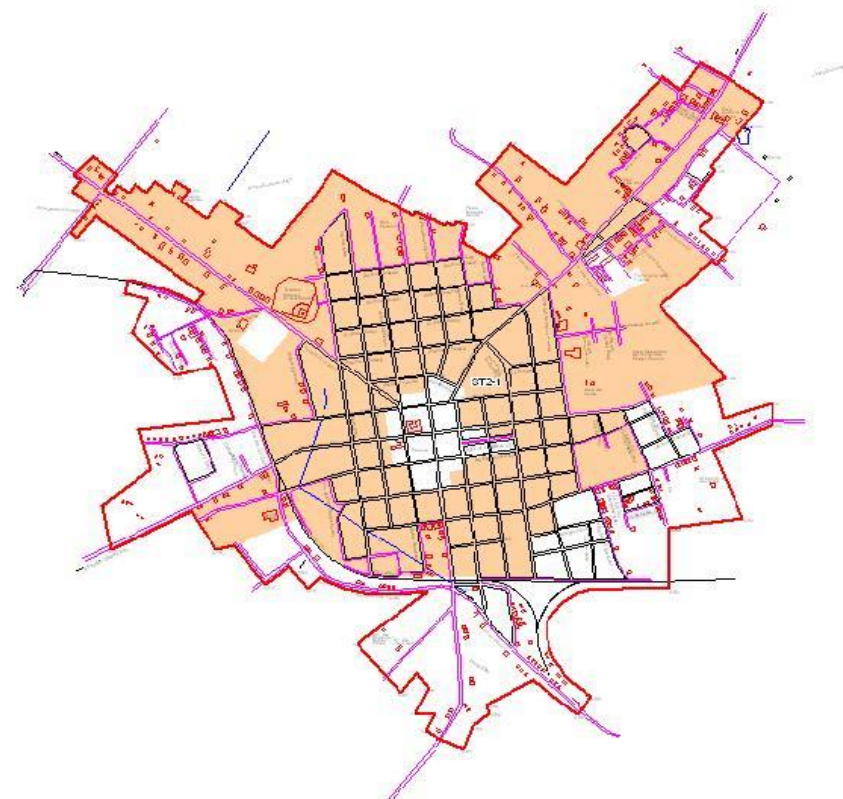
Caracterización

Artículo 335: Sector residencial de tipología urbanística 2 y tipología arquitectónica V (Suelo Urbanizado Edificable). Se localiza hacia el centro del pueblo, rodeando todo el centro histórico y de servicios. El estado de las viviendas es bueno y con materiales de calidad (paredes de mampostería y cubiertas de placa y tejas), de uno ó dos niveles, con predominio del portal corrido ó medio portal, y jardín al frente.

El trazado y secciones de las vías son correctos, pero no así el estado, presentando deficiencia en este sentido.

No existen redes de acueducto y alcantarillado. La calidad ambiental es regular.

Abarca 123 manzanas con un total de 2139 viviendas.



Derrotero

Nos encontramos en presencia del sector más extenso de la cabecera municipal, por sus características e irregularidad definimos que su derrotero no es más que el área total de la cabecera menos el área que abarcan las diferentes zonas definidas con anterioridad.

Sección tercera.

ESTRUCTURA DE LA MANZANA.

Dimensión y forma de las manzanas.

Artículo 336: Manzanas compactas de forma regular y dimensiones variables.

Coeficiente de ocupación y utilización de la manzana.

Artículo 337: Coeficiente de ocupación de la manzana: 0,78 y coeficiente de utilización de la manzana: 2,34, relativamente alto, por lo que no es asimilable el incremento promedio de la altura y ocupación del suelo.

Forma y coeficiente de ocupación de la parcela.

Artículo 338: Parcelas regulares, ortogonales de dimensiones variables.

Dimensiones y características de las áreas libres interiores por manzana.

Artículo 339: Las Edificaciones de la nueva construcción, ampliaciones o remodelaciones respetarán obligatoriamente un mínimo de 30% de superficie descubiertas.

Sección cuarta.

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.

Coeficiente de ocupación y utilización de la parcela.

Artículo 340: Área total de la parcela: 187 m², Área ocupada: 164,5 m², coeficiente de ocupación 0,88 y de

utilización 2.64 de la parcela, relativamente alta, estando en presencia de parcelas semicompactas y compactas.

Parcela mínima en m².

Artículo 341: Parcela mínima: 13.00 m x 4.00 m

Parcela compacta.

Artículo 342: Predominan en la zona las parcelas compactas

Tamaños máximos y mínimos y forma de las parcelas.

Artículo 343: Parcelas ortogonales de dimensiones variables con tamaños máximos de 245 m² y mínimos de 40 m²

Artículo 344: El espacio libre interior de la parcela varía entre un 20 y un 30% de superficie descubierta.

Sección quinta.

ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

Primera y segunda línea de fachada.

Artículo 345: No se permitirá el retiro de las fachadas de la línea de fabricación

Franja de portal.

Artículo 346: Se encuentra delimitada por la primera y segunda línea de fachada y respetará el ancho o profundidad que predomine en la cuadra donde existe esta condición.

Pasillos laterales y de fondo.

Artículo 347: En las nuevas construcciones y remodelaciones se autorizará pasillos laterales solamente en la cuadra en que

predomine esta condicional urbanística y serán de 0.75 m tanto laterales como de fondo, en edificaciones de una hasta tres plantas (10 m de altura).

Artículo 348: Los pasillos de acceso a edificaciones tendrán un ancho mínimo de 1.50 m

Artículo 349: En caso de divisiones de viviendas los pasillos de acceso tendrán 1.00 m como mínimo de ancho.

Artículo 350: Se permitirá la colocación de ventanas en cualquier lugar de las paredes laterales o de fondo, siempre que respete el ancho mínimo de pasillos dados anteriormente.

Sección sexta.

TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA.

Cercados.

Artículo 351: No se permitirán las cercas al frente que impidan las visuales al interior de la parcela, o sea se mantendrá en ellas la condición de transparencia.

Jardines

Artículo 352: Se prohíbe la inserción de jardines en las nuevas construcciones de este sector, cuando esta no sea una característica predominante.

Artículo 353: Las viviendas puntuales que poseen esta característica mantendrán el jardín limpio y bien cuidado.

Portales (públicos o privados).

Artículo 354: Se respetará la fachada contigua a la acera en las zonas donde predomine esta condicional.

Artículo 355: Se permite la construcción específica de portales o medios portales en la calle o cuadra en que predomine esta condicional.

Artículo 356: Solo podrá autorizarse 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 previa inspección técnica.

Artículo 357: Sólo se permitirá el cierre de portales cuando no afecte directa o indirectamente a colindantes, debiendo presentarse la aprobación expresa de los mismos.

Artículo 358: También se puede proceder a cerrar un portal cuando estos no constituyen la caracterización de la manzana y su ubicación no sea de uso público.

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

Artículo 359: Las nuevas construcciones deberán contar con la fachada principal paralela o frente a la vía. No se autorizará culatas o paredes "ciegas" frente a las vías, a menos que por razones muy excepcionales, así se determinasen en el proyecto de microlocalización y licencia de obras.

Artículo 360: En el caso de edificios ubicados en la esquina, las dos fachadas serán tratadas como principal.

Alturas

Artículo 361: La altura de las edificaciones se corresponderá con la predominante en cada cuadra.

Puntales.

Artículo 362: El puntal mínimo será de 2.40 m y el máximo de 6.00 m, para las áreas más cercanas al centro.

Artículo 363: Las nuevas construcciones o modificaciones de las existentes, respetarán en los dos primeros niveles y en la primera crujía de cada uno, el puntal promedio de las edificaciones existentes en la cuadra.

Número de pisos máximo y mínimo.

Artículo 364: El número máximo de pisos estará condicionado por el perfil de la cuadra que se analice.

Artículo 365: El sector admite construcciones de hasta cuatro plantas en lugares con previo Estudio de localización.

Balcones y terrazas.

Artículo 366: Los balcones y terrazas no pasan a ser la característica principal de este sector. Sólo existe casuísticamente.

Artículo 367: Solo se autoriza balcones y terrazas en aquellas calles o cuadras en que predomine esta condicional urbanística.

Artículo 368: La proyección máxima de balcones y terrazas será de 0.60m al exterior de la línea de fachada.

Artículo 369: No se permitirá el cierre total de los balcones (Con muros de cualquier tipo) quedando expresadas como pared ciega de la fachada.

Artículo 370: Se permitirá el cierre total de los balcones y terrazas de uso privado, sólo con elementos que permitan transparencia (rejas o ventanas).

Marquesinas y toldos.

Artículo 371: Se permitirá la construcción de marquesinas voladizas cuando estas sean una característica del perfil de la cuadra, en este caso las alturas y proyecciones se ajustarán a la cuadra en cuestión y nunca sobrepasarán los 60 cm. de proyección.

Artículo 372: Los toldos se atenderán a las mismas regulaciones anteriores.

Medianerías.

Artículo 373: Se mantendrá la condición de medianería y/o paredes contiguas en las cuadras en que predomine esta condicional urbanística.

Artículo 374: No se permitirá la construcción con pasillos laterales salvo en los casos excepcionales en que estos sean resueltos sin expresarse en línea de fachada de modo que queden como un muro continuo a lo largo de la cuadra en estos casos el ancho de los pasillos podrá oscilar en el rango entre 0.75 m y 1.50 m.

Garajes o carporch

Artículo 375: Se autoriza la construcción de garaje o carporch dentro del área de la parcela independiente o formando parte de las viviendas.

Artículo 376: Deben cumplir las dimensiones mínimas necesarias según el tipo de vehículo y no puede afectar la imagen urbanística del sector.

Sección séptima.

ASPECTOS TÉCNICOS CONSTRUCTIVOS.

Características constructivas.

Tipología constructiva.

Artículo 377: Se permite la utilización de la tipología constructiva desde la I hasta la IV según las características del lugar de la intervención.

Materiales de construcción.

Artículo 378: Se permite la utilización de los materiales de construcción expresos en las tipologías anteriormente mencionadas.

Superficie mínima de una vivienda.

Artículo 379: 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 64m² para viviendas de tres dormitorios.

Tipos de cubiertas.

Artículo 380: Se permite la utilización de las cubiertas presentes en las tipologías constructivas desde la I hasta la IV, con las siguientes condicionales:

a) En los lugares donde predomine la cubierta de teja a vista no se permite la utilización de otro tipo de cubierta que rompa con la uniformidad del perfil de la cuadra, en caso de utilizar cubiertas de otros materiales ligeros como zinc y asbesto cemento se enmascarará con la utilización de pretil si el perfil de la zona lo permite.

b) En los lugares donde predomine el pretil se respetará esta condición.

Tipología arquitectónica.

Artículo 381: Se permite la tipología arquitectónica II, viviendas individuales medianeras en edificaciones de 1 a tres plantas, ocupando parcelas de dimensiones variables.

Artículo 382: Se permite la inserción de la tipología arquitectónica III en el sector, edificios multifamiliares de viviendas, no medianeros, de tres y más plantas en lugares con previo estudio de localización.

Ritmos y proporciones entre vanos y macizos en las fachadas.

Artículo 383: Se prohíbe alterar la dimensión, forma y ritmo de los vanos durante cualquier remodelación en lugares donde predomine una uniformidad.

Carpintería

Artículo 384: Se permite la utilización de carpintería metálica en sustitución de las de madera siempre y cuando se respete la dimensión y ritmo de los vanos.

Artículo 385: Las puertas tendrán un ancho mínimo de 0.9m en exteriores y 0.8 en interiores y una altura mínima de 2,10m en los lugares donde no se afecte la uniformidad de la cuadra.

Color.

Artículo 386: Se deberán utilizar colores neutros y tonos claros con la posibilidad de acentos en matices próximos del mismo tinte que el principal.

Sección octava.

IMAGEN URBANA Y ARQUITECTÓNICA.

Tipología arquitectónica.

Artículo 387: Se permite la tipología arquitectónica II, viviendas individuales medianeras en edificaciones de 1 a tres plantas, ocupando parcelas de dimensiones variables.

Artículo 388: Se permite la inserción de la tipología arquitectónica III en el sector, edificios multifamiliares de viviendas, no medianeros, de tres y más plantas en lugares con previo estudio de localización.

Ritmos y proporciones entre vanos y macizos en las fachadas.

Artículo 389: Se prohíbe alterar la dimensión, forma y ritmo de los vanos durante cualquier remodelación en lugares donde predomine una uniformidad.



Carpintería

Artículo 390: Se permite la utilización de carpintería metálica en sustitución de las de madera siempre y cuando se respete la dimensión y ritmo de los vanos e incorporando el diseño al de la edificación, la carpintería de alto valor y la de las edificaciones con grado de protección I llevaran restauración.

Artículo 391: Las puertas tendrán un ancho mínimo de 0.9 m en exteriores y 0.8 m en interiores y una altura mínima de 2,10 m en los lugares donde no se afecte la uniformidad de la cuadra.

Color.

Artículo 392: Se deberán utilizar colores neutros y tonos claros con la posibilidad de acentos en matices próximos del mismo tinte que el principal.

Requerimientos para la colocación de aires acondicionados.

Artículo 393: 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 décimo tercera.

USO DE SUELO.

Artículo 394: El uso de suelo en este sector residencial estará regulado según se establece a continuación.

- Residencial Permitido
- Comercial Permitido
- Parques Permitido
- Servicio Permitido
- Administración Permitido

- Industria Prohibido
- Agricultura Convenida
- Servicios Básicos Permitido

Artículo 395: Se permite la transferencia de áreas, cambios de usos, nuevas construcciones o acciones urbanísticas y constructivas.

Sección décimo cuarta.

INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS.

Artículo 396: Se permite en este sector las siguientes acciones urbanísticas: Renovación, rehabilitación, remodelación, refuncionalización, reanimación, completamiento y nueva urbanización.

Artículo 397: Se permite en este sector los siguientes tipos de intervención a nivel arquitectónico: conservación, consolidación, liberación, reintegración, reconstrucción, integración, adaptación o adecuación, rehabilitación.

Artículo 398: Se permite en este sector las siguientes acciones constructivas: Demolición, división, unificación, ampliación y nueva construcción.

División y unificación de viviendas.

Artículo 399: Se autoriza la división y unificación de viviendas, siempre que proceda y con la tramitación correspondiente.

Artículo 400: Se permite la ampliación en planta baja de cualquier edificio siempre que se cumpla con el área establecida para el sector.

Artículo 401: No se permitirá la ampliación de niveles en vivienda o instalaciones que afecten la Tipología características de la zona.

Construcción en áreas libres y azoteas.

Artículo 402: Se permitirán las construcciones en azoteas siempre que mantengan la tipología característica del sector, se mantendrá el estado técnico constructivo acorde a los de la edificación y las características del inmueble a ampliar y pueden ser hasta un segundo nivel.

Artículo 403: No se permitirá las ampliaciones hacia los aleros, pasillos laterales de fondo e interiores, patios interiores y patinejos así como hacia balcones y terrazas con frente a la calle que cambie sus funciones.

Artículo 404: La nueva construcción y ampliación en azotea permitirá 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 405: Las nuevas construcciones y ampliaciones en azoteas por particulares requieren de permiso de los restantes inquilinos.

Barbacoas.

Artículo 406: Se permitirá la construcción de barbacoas teniendo en cuenta que el puntal promedio en este sector asimila alturas mínimas para dos niveles, siempre y cuando no se exprese en la fachada o se le de un tratamiento de diseño que se adecue al perfil de la cuadra.

Z - 3 Zona residencial periférica.

CARACTERIZACIÓN

Artículo 407: Sector Residencial de Tipología Urbanística 4 y Tipología Arquitectónica VI (Suelo Urbanizado Edificable).

Este sector está compuesto por tres áreas (Periferia sureste, Periferia oeste y Calle 8 de abril final) formando un anillo que va desde la zona noreste del asentamiento hasta la suroeste del pueblo en su área periférica, el estado de las viviendas va de regular a malo y se utilizan materiales tales como: paredes de madera y mampostería y con cubierta ligera de tejas, fibrocemento, cartón, zinc, etc.

El trazado de la red vial no es homogéneo en todo el sector, pero en sentido general es aceptable. Las secciones están por debajo de lo establecido y el estado de la red vial es de regular a malo. Existen notables insuficiencias en las redes técnicas principalmente en el abasto de agua y alcantarillado, careciendo totalmente de drenaje. Posee potencial para incrementar el desarrollo habitacional.

Sus facilidades Urbanísticas son insuficientes y la calidad ambiental es regular.

Abarca 47 manzanas con un total de 999 viviendas, analizando la tipología y estado encontramos que:



Derrotero

Este bordea desde el este del asentamiento hasta la zona oeste desde la línea ferrea hasta los límites del asentamiento y una pequeña zona localizada en la zona noreste del asentamiento cerca de cultivos varios.

Sección primera.

CALIDAD DEL MEDIO AMBIENTE.

Responsabilidad ambiental.

Artículo 408: No se permitirá el vertido de basura, desperdicios ó escombros en áreas del estero, respetar su faja de protección.

Espacios públicos.

Artículo 409: No se autorizará la transformación de ningún espacio público sin la previa autorización de la DMPF.

Artículo 410: Se permite la construcción de espacios públicos y sus dimensiones estarán marcadas por el lugar donde se decida su construcción.

Infraestructura.

Viales

Artículo 411: El ancho mínimo permitido en la sección vial es de 6.00 m y el máximo de 7.00 m.

Parterres y acera

Artículo 412: Los parterres no son la característica principal de este sector, solamente lo encontramos bien definido a todo lo largo de la Calzada de Backer, donde se respetará esta condicional.

Artículo 413: Las aceras no pueden ser menores de 1.00 m a ambos lados de la vía.

Se respetará la faja de la acera en caso de que esta no exista.

Sección tercera.

ESTRUCTURA DE LA MANZANA.

Dimensión y forma de las manzanas.

Artículo 414: Se prohíbe modificar la dimensión y forma de las manzanas, estas serán cerradas y de forma regular y ortogonales.

Coefficiente de ocupación y utilización de la manzana.

Artículo 415: La relación entre la superficie ocupada de la manzana y la superficie total de la misma es relativamente baja, para un estimado según muestreo del 0.26, así como también el CUS, por tales motivos es asimilable el incremento promedio de la altura y de la ocupación estipulada en estas regulaciones, siempre y cuando se cumplan todas las prescripciones y determinaciones previstas en el tratamiento de los referidos indicadores en razón del uso y manejo de las edificabilidades apropiadas.

Dimensiones y características de las áreas libres interiores por manzana.

Artículo 416: Las áreas libres interiores de las manzanas consideradas como pasillos laterales y de fondo, patios de servicio y patios traseros, deberán cumplir con el 30 % descubierto como mínimo.

Forma y coeficiente de ocupación de la parcela.

Artículo 417: Las parcelas serán regulares de forma rectangular.

Artículo 418: La superficie ocupada de la parcela será de un 0.60, y el coeficiente de utilización de un 1.80

Sección cuarta.

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.

Tamaños máximos y mínimos y forma de las parcelas.

Artículo 419: Las parcelas tendrán dimensiones mínimas de 50 m² y máximas de 200 m²

Artículo 420: Las edificaciones de las nuevas construcciones, ampliaciones ó remodelaciones respetarán obligatoriamente un mínimo del 35% de superficie descubierta del área de las parcelas.

Sección quinta.

ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

Primera y segunda línea de fachada.

Artículo 421: Por las características de este sector de no poseer portales públicos ni medianerías, se autorizará el retiro de las nuevas construcciones hacia el interior de la parcela siempre que se justifique la importancia de la obra de lo contrario se cumplirá con la línea de fabricación y de fachada según lo antes regulado.

Franja de jardín.

Artículo 422: En la franja de jardín se respetará un ancho mínimo de 3.00 m y 2,50 m según el predominante en cada lugar.

Franja de portal.

Artículo 423: El ancho de la franja de portal se tomará por las medidas existentes en la manzana con un mínimo de 2.00 m. Lo mismo se analizará para la altura del portal donde se

permitirá un mínimo de 2.40 m y el máximo que se alcanzará será de 3.50 m.

Pasillos laterales y de fondo.

Artículo 424: En las nuevas construcciones y remodelaciones los pasillos laterales y de fondo tendrán un ancho mínimo de 0.75 m medidas desde los linderos del terreno hasta la parte más saliente de la construcción.

Artículo 425: En caso de divisiones de vivienda los pasillos de acceso tendrán 1.00m como mínimo de ancho.

Sección sexta.

TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA.

Cercados.

Artículo 426: Se admite cercado de las edificaciones siempre que se cumplan los requisitos siguientes:

- a) No se permitirá el uso de basamentos corridos.
- b) Podrán construirse con muretes de 0,60 m de altura máxima sobre los cuales descansarán las rejas o vallas de hierro, estructuras y vallas metálicas lisas con calados suficientes para verse a través de ellas.
- c) también pueden usarse balaustradas a manera de antepecho si su altura total contando con la base no excede de 1, 20 m.
- d) podrán realizarse también cierres transparentes sin murete hasta 1,80 m como máximo medido a partir del nivel de la cerca.

Portales (públicos o privados).

Artículo 427: Podrán construirse portales corridos y medios portales de uso privado ya que estos son característicos del lugar.

Artículo 428: No se autoriza el cierre de portales.

Alturas

Artículo 429: La altura exterior será variable fijada por la altura predominante en el lugar donde se realizará la acción constructiva.

Puntales.

Artículo 430: La altura mínima interior permisible para las construcciones es de 2, 40 m.

Número de pisos máximo y mínimo.

Artículo 431: La altura máxima será de 2 plantas, mínimo 1.

Balcones y terrazas.

Artículo 432: Los balcones que se utilizan en las fachadas con portal al frente del terreno tendrán como sobresaliente en sus proyecciones al exterior de la línea de fachada 0,25 m y las fachadas laterales destacan no menor de 1,50 m de los linderos del terreno.

Artículo 433: Si existe jardín al frente del terreno, el saliente de balcones no excederá de la tercera parte del ancho del mismo, no cubriendo su proyección. En estos casos sus extremos laterales se encontrarán por lo menos a una distancia de 2.00 m del lindero de separación con el terreno

colindante, medida esta distancia a partir del punto más cercano del saliente del balcón al lindero y en sentido normal a este.

Artículo 434: Sólo se permite el cierre de balcones y terrazas con elementos que permitan transparencias (rejas o ventanas).

Marquesinas y toldos.

Artículo 435: Se permitirá la construcción de marquesinas voladizas cuando estas sean una característica del perfil de la cuadra, en este caso las alturas y proyecciones se ajustarán a la cuadra en cuestión y nunca sobrepasarán los 60 cm. de proyección.

Artículo 436: Los toldos cumplirán iguales regulaciones.

Medianerías.

Artículo 437: Se permitirá la construcción de viviendas individuales ó pareadas.

Garajes y carporch

Artículo 438: Se autorizan la construcción de garajes o carporch y estos deben estar dentro de los límites de la parcela independiente o formando parte de las viviendas.

Artículo 439: Deben cumplir con las dimensiones mínimas necesarias según el tipo e vehículo y no pueden afectar la imagen urbanística del sector.

Sección séptima.

ASPECTOS TÉCNICOS CONSTRUCTIVOS.

Tipología constructiva.

Artículo 440: En el caso de las nuevas construcciones se permite la tipología constructiva I y II.

Materiales de construcción.

Artículo 441: Se emplearán los materiales de construcción típicos de las tipologías constructivas permisibles.

Superficie mínima de una vivienda.

Artículo 442: 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.

Sección octava.

IMAGEN URBANA Y ARQUITECTÓNICA.

Tipología arquitectónica.

Artículo 443: Se mantendrá en el sector la tipología arquitectónica V.

Sección décimo tercera.

USO DE SUELO.

Artículo 444: El uso de suelo en este sector residencial estará regulado según se establece a continuación.

Residencial	Permitido
Comercial	Permitido
Parques	Permitido
Administración	Convenido

Industrias	Prohibido
Agricultura	Convenido
Servicios Básicos	Permitido

Artículo 445: Se permite la transferencia de áreas, cambio de uso, nueva construcción ó acciones urbanísticas y constructivas.

Sección décimo cuarta.

INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS.

Tipos de intervención a nivel urbano.

Artículo 446: 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 447: Se permiten en este sector las siguientes: conservación, consolidación, reconstrucción, adaptación o adecuación, rehabilitación.

Acciones constructivas.

Artículo 448: Se permiten en este sector las siguientes: Demolición, división, unificación, ampliación y nueva construcción.

División y unificación de viviendas.

Artículo 449: Se autoriza la división y unificación de viviendas, siempre que proceda y con la tramitación correspondiente.

Construcción en áreas libres y azoteas.

Artículo 450: Se permiten las construcciones en azoteas hasta un segundo nivel, siempre que mantengan la tipología característica del sector, se mantendrá la tipología constructiva acorde a las edificaciones y las características del inmueble a ampliar.

Z – 4 Zona residencial de edificios multifamiliares:

CARACTERIZACIÓN:

Artículo 451: Sector Residencial de Tipología Urbanística 1: zona urbanizada conformando grandes manzanas, generalmente irregulares, abiertas o cerradas con predominio de arquitectura doméstica del siglo XX de tipología arquitectónica III, espaciadas entre sí conforme a normativas establecidas y rodeadas de amplios espacios abiertos, aceras con y sin parterres, calles vehiculares de 5 a 7 m de sección promedio y peatonales-vehiculares de 3 a 3.5 m, áreas verdes y parqueos de uso público.

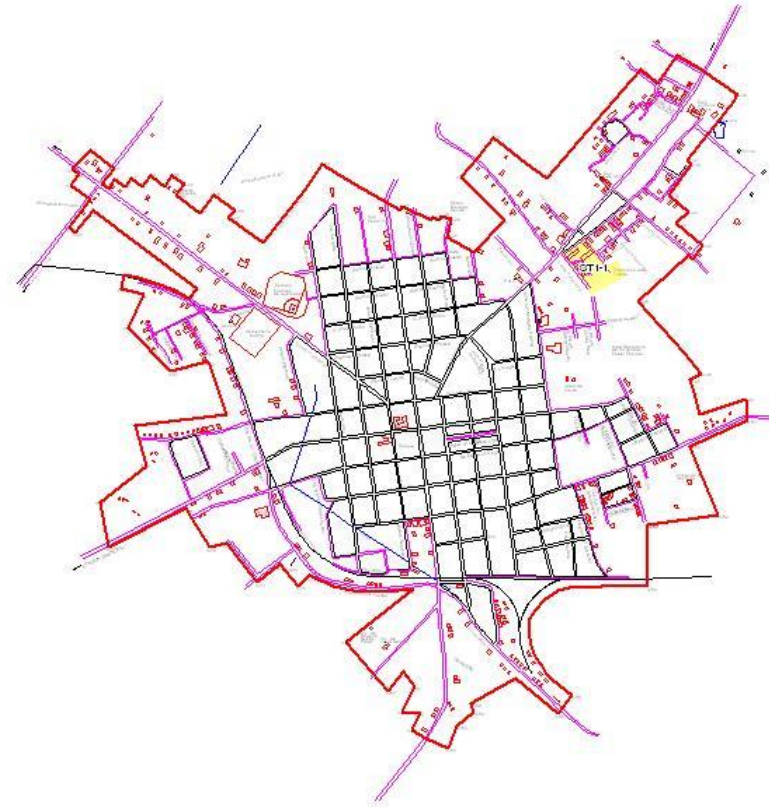
Arquitectónica tipo III: Edificios multifamiliares de tres o más plantas no medianeros de tipología constructiva 1, ocupando más de un apartamento por planta y con presencia o no de balcones al frente, servicios en planta baja, portales públicos o privados y elementos decorativos en fachadas e interiores. Puntales promedio entre 2,40 y 3.00 m. escaleras y elevadores retirados o no hacia el interior de la fachada, fenestración hacia las fachadas patinejos y pasillo. Superficie edificada promedio entre 45 y 70 m². Puede tener garajes en planta baja y en sótanos. Se identifican con las edificaciones

de estándar medio y alto construidas en las décadas de los 40 y 50 y los construidos por la Revolución prefabricados y convencionales.

(Suelo Urbanizado Edificable) se encuentra formando parte de la zona de nuevo desarrollo de viviendas de la cabecera municipal ubicada hacia el Este, se trata de una urbanización que agrupa diferentes tecnologías como son E-10-3 y SP-72, siendo esta última la predominante. El trazado y secciones de la red vial no responden a los objetivos del proyecto, ya que falta su completamiento. El estado y capacidad de la red técnica es regular, dado fundamentalmente por el completamiento de la red vial y los problemas que presenta el tratamiento de residuales, específicamente en su laguna de disposición final. La calidad ambiental es buena.

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

El sector está estructurado en 3 manzanas con un total de 72 viviendas.



Derrotero

V-1 ubicado en la intercepción de la calle 8 de Abril con la Calle A (propuesta) lugar donde se ubica el Consultorio Médico. Tomamos rumbo Sureste por la mencionada Calle A, cruzando perpendicularmente la Calle 1ra Noreste hasta llegar al límite de Organopónico de la Empresa Agropecuaria Quemado, pasando por todo su fondo hasta llegar a intersectar con la Calle 5ta Este.

V-2. Tomamos rumbo Suroeste por la Calle 5ta Este (lindero lateral del Organopónico) hasta intersectar con 12 A Ave Norte.

V-3. Continuamos con rumbo Noroeste por la referida avenida hasta intersectar con la Calle 8 de Abril.

V-4. Tomamos rumbo Noreste por la Calle 8 de Abril hasta llegar al Consultorio Médico ubicado en la propia Calle, punto de partida.

Dentro de este sector se incluye también el área donde se ubican los dos edificios multifamiliares ubicados en 2da Ave Sur, esquina Calle Central Este, la cual estará sujeta a las regulaciones de este sector.

Sección primera.

CALIDAD DEL MEDIO AMBIENTE.

Artículo 452: No se permitirá el vertido de basura, desperdicios ó escombros en las áreas que rodean las edificaciones multifamiliares. Con este fin se construirán supiaderos, pequeños vertederos cerrados ó se utilizarán los

tanques ó carritos de comunales contando con la autorización de esta entidad en total.

Artículo 453: Las áreas delanteras, traseras y ambos laterales del edificio multifamiliar pertenecen a todos los vecinos por igual. Por lo que es un deber y obligación de todos ellos el cuidado y conservación de las mismas.

Artículo 454: No se autorizará la transformación de ningún espacio público sin la plena autorización de la DMPF.

Artículo 455: 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).

Sección tercera.

ESTRUCTURA DE LA MANZANA.

Dimensión y forma de las manzanas

Artículo 456: Se respetaran las separaciones entre los edificios, no autorizándose cierres virtuales o delimitadores de área.

Artículo 457: No se permite alterar las dimensiones y formas de la manzana existente: Grandes manzanas, generalmente irregulares, abiertas y cerradas.

Artículo 458: Las áreas libres en el interior de las manzanas deben mantenerse como áreas tributarias de los edificios así como mantener sus dimensiones.

Sección cuarta.

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.

Coeficiente de ocupación y utilización de la parcela.

Artículo 459: El área total de la parcela: 187 m², área ocupada: 164,5 m², por lo que el coeficiente de ocupación y utilización de la parcela es: 0,88

Parcela mínima en m2.

Artículo 460: Parcela mínima: 13.00 m x 4.00 m

Tamaños máximos y mínimos y forma de las parcelas.

Artículo 461: Parcelas ortogonales de dimensiones variables con tamaños máximos de 245 m² y mínimos de 40 m²

Sección quinta.

ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

Primera y segunda línea de fachada.

Artículo 462: 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 463: El área del frente de los edificios multifamiliares será utilizada como jardín colectivo.

Sección sexta.

TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA.

Cercados.

Artículo 464: 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 465: No se permite el cercado de los jardines con cercas mayores de 1.10 m de altura partiendo del nivel de la acera.

Artículo 466: 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 467: 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 468: No se permiten zonas de portales ni de uso público ni privado.

Alturas.

Artículo 469: 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 470: 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 471: 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 472: No se permitirá el cierre total de los balcones con muro de cualquier tipo quedando expresado como pared ciega en la fachada.

Rejas

Artículo 473: Se autoriza la colocación de rejas de seguridad en todo el sector, tanto en balcones, ventanas, puertas de acceso y patios.

Artículo 474: Las rejas en los balcones se autorizan siempre que no constituyan elementos salientes de la estructura del edificio.

Artículo 475: En las cajas de escaleras las rejas de las puertas no podrán impedir el tráfico del resto de los vecinos por las áreas públicas. En caso de ocurrir esta, la reja abrirá hacia el interior de la vivienda ó serán de corredera paralelas a la pared.

Artículo 476: Se autoriza la colocación de rejas en los accesos a las escaleras, siempre y cuando estén de acuerdo todos los miembros de dicha caja de escalera.



Medianerías.

Artículo 477: No se permitirá medianería en este sector residencial solamente en la zona de relleno.

Sección séptima.

ASPECTOS TÉCNICOS CONSTRUCTIVOS.

Características constructivas.

Artículo 478: 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 ó la UMIV.

Artículo 479: En los edificios del tipo Gran Panel IV y VI 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 480: Se autoriza el uso de materiales variados como son: Madera, Vidrio, Aluminio, etc, siempre en correspondencia con el material original.

Artículo 481: No se permite la apertura, ni interior ni exterior de puertas, ventanas, etc., en paredes que dañen la estructura de la edificación

Artículo 482: No se permite la modificación del proyecto original de la edificación.

Tipología constructiva.

Artículo 483: 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 484: Se permite la utilización de los materiales de construcción expresos en las tipologías anteriormente mencionadas.

Superficie mínima de una vivienda.

Artículo 485: 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 486: Se permite la utilización de tipos de cubiertas acorde con las tipologías anteriormente mencionadas.

Sección octava.

IMAGEN URBANA Y ARQUITECTÓNICA.

Tipología arquitectónica.

Artículo 487: La tipología arquitectónica que predomina es la III.

Características estéticas y de estilo.

Artículo 488: Los edificios podrán ser representativos de cualquier estilo arquitectónico y de cualquier tecnología constructiva.

Sección décimo tercera.

USO DE SUELO.

Artículo 489: El uso de suelo en este sector residencial estará regulado según se establece a continuación.

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

Sección décimo cuarta.

INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS.

Tipos de intervención a nivel urbano.

Artículo 490: 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 491: Se permiten en este sector las siguientes: conservación, consolidación, reconstrucción, adaptación o adecuación, rehabilitación.

Acciones constructivas.

Artículo 492: Se permiten en este sector las siguientes: Demolición, división, unificación, ampliación y nueva construcción.

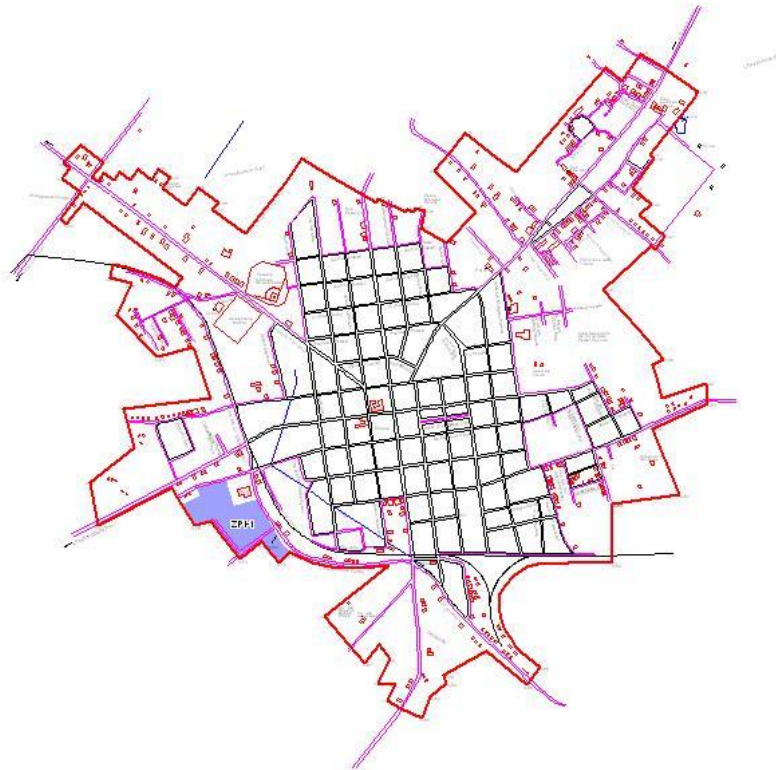
Z - 4 Zonas de producción:

CARACTERIZACIÓN

Artículo 493: La zona se localiza al Suroeste de la cabecera municipal y se localizan en ella algunas instalaciones de producción y apoyo y cuenta con terrenos de reservas para su desarrollo futuro.

Entre las principales instalaciones de producción se encuentran la fábrica de materiales de la construcción, la base de transporte, el taller de maquinarias, almacén de la EPASE y el patio de construcciones de Mantenimiento Constructivo.

En esta zona existen facilidades urbanísticas pero para asimilar el desarrollo que se planifica en ella es necesario incrementarlas.



Derrotero

- V-1 ubicado en la intersección del lindero Oeste del Taller de Maquinaria con la Calle 4ta Oeste con rumbo Este hasta llegar al lindero Este del propio taller
- V-2. Continuamos rumbo Sur por el lindero Este del taller, pasando por el fondo del Sector Militar hasta llegar al fondo de la Fabrica de Materiales de la Construcción
- V-3. Tomamos rumbo Este por el lindero Norte de la mencionada fabrica hasta llegar a 9na Ave Sur
- V-4. Seguimos rumbo Sur por el mencionado vial hasta llegar al lindero Sur del patio de construcciones de Mantenimiento Constructivo
- V-5. Tomamos rumbo Oeste por el lindero Sur del patio hasta llegar a intersectar su lindero Oeste
- V-6. Continuamos rumbo Norte por su lindero Oeste hasta llegar a su vial de acceso
- V-7. Seguimos con rumbo Oeste hasta llegar al acceso posterior del Taller de Maquinaria
- V-8. Continuamos con rumbo Norte por este acceso hasta llegar al lindero Sur (fondo) del mencionado taller
- V-9. Seguimos con rumbo Oeste por el fondo del taller hasta llegar a su lindero Oeste
- V-10. Tomamos rumbo Norte por el lindero Oeste hasta llegar al punto de partida V-1.

Sección primera.

CALIDAD DEL MEDIO AMBIENTE.

Artículo 494: No se permite el vertimiento de desechos sólidos, ni líquidos en esta zona.

Sección décimo tercera.

USO DE SUELO.

Artículo 495: El uso de suelo en este sector industrial estará regulado según se establece a continuación.

Residencial	Prohibido
Comercial	Prohibido
Parques	Convenido
Servicio	Convenido
Administración	Permitido
Industria	Permitido
Agricultura	Convenido

Artículo 496: No se permite la construcción de nuevas viviendas, solo las reparaciones, conservaciones y ampliaciones de las que allí existen.

Artículo 497: Sólo se permite la construcción de edificaciones compatibles al uso propuesto.

Sección décimo cuarta.

INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS.

Artículo 498: Los tipos de intervención permitidos son:

- **Intervención a nivel urbano:** Erradicación, rehabilitación, remodelación, refuncionalización, reanimación y completamiento
- **Intervención a nivel arquitectónico:** Conservación, liberación, reintegración, reconstrucción, adaptación o adecuación, rehabilitación.

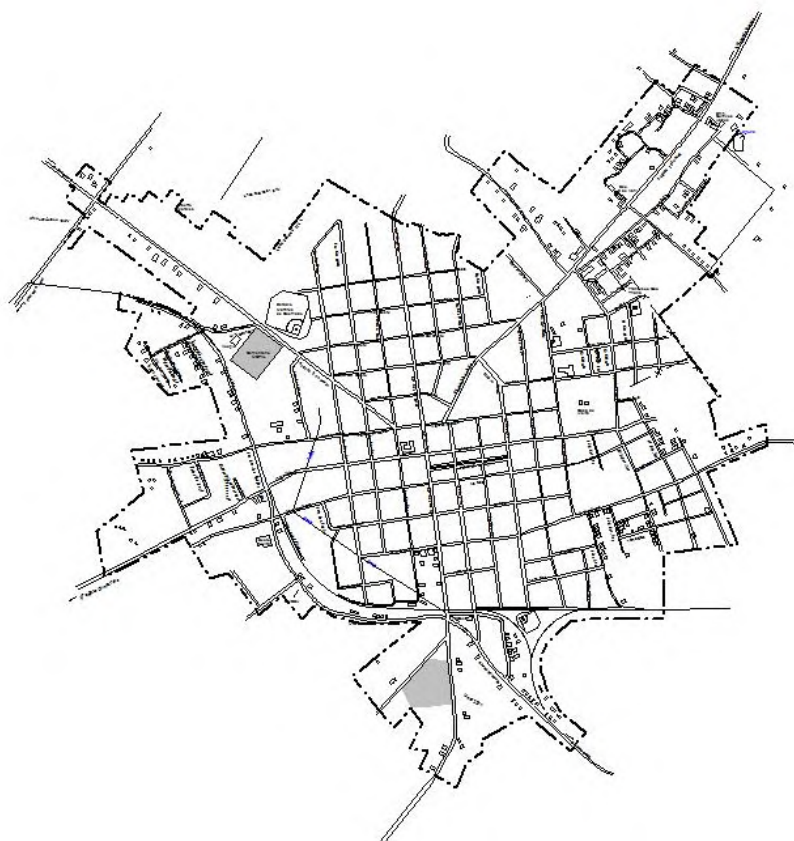
Acciones constructivas: Demolición, división, unificación, ampliación y obra nueva.

Z – 6 Zonas de grandes instalaciones.

CARACTERIZACION.

Artículo 499: Está conformada por:

- Cementerio
- Policlínico
- Patio de materiales de construcción
- Preuniversitario Urbano
- Escuela Primaria José Martí
- Secundaria básica



Cementerio

Sección décimo tercera.

USO DE SUELO.

Artículo 500: El uso de suelo en este sector estará regulado según se establece a continuación.

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

Artículo 501: No se permite construcción de viviendas.

Artículo 502: No se permitirá otro uso que no sea el de área verde en un radio de 100.00 m alrededor del cementerio.

Sección décimo cuarta.

INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS.

Artículo 503: Se permite en este sector las siguientes acciones urbanísticas: Completamiento, Conservación y Rehabilitación.

Artículo 504: Se permiten las siguientes acciones arquitectónicas y constructivas: Conservación, Ampliación y Nueva Construcción.

Patio de materiales de construcción.

Sección primera.

CALIDAD DEL MEDIO AMBIENTE.

Artículo 505: No se permite la instauración de procesos productivos que generen afectaciones al medio.

Artículo 506: Se cumplirán de forma obligatoria y rigurosa las disposiciones vigentes establecidas por los organismos, entidades y autoridades competentes en lo relativo a los

distanciamiento y normas de protección contra incendio, sanitarios, el tratamiento y manipulación de sustancias y productos explosivos, combustibles, químicos, tóxicos, nocivos, el tratamiento y disposición final de desechos sólidos líquidos y gaseosos; así como otras normas sanitarias y de protección para instalaciones productivas y otras de esta naturaleza.

Artículo 507: Será de obligatorio cumplimiento las disposiciones de la Ley "De protección del Medio Ambiente y Uso Racional de los Recursos Naturales"; por lo que deberán poseer sistemas de indicadores para el control de residuales y la contaminación.

Sección décimo tercera.

USO DE SUELO.

Artículo 508: El uso de suelo en este sector industrial estará regulado según se establece a continuación.

Residencial	Prohibido
Comercial	Convenido
Parques	Prohibido
Servicios	Convenido
Administración	Convenido
Agricultura	Convenido
Productivos	Permitido

Artículo 509: No se permite el establecimiento de funciones no afines con el uso propuesto.

Artículo 510: No se admiten las construcciones de nuevas viviendas solo la conservación y restauración de las que allí existen.

Artículo 511: Se permite el traslado de establecimientos industriales a esta zona.

Artículo 512: No se permitirá el cambio de uso de locales productivos a servicios, sin la previa autorización de la Comisión Municipal de Locales y la aprobación por la DMPF.

Sección décimo cuarta.

INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS.

Artículo 513: Los tipos de intervención permitidos son:

- Intervención a nivel urbano: Erradicación, rehabilitación, remodelación, refuncionalización, reanimación y completamiento
- Intervención a nivel arquitectónico: Conservación, liberación, reintegración, reconstrucción, adaptación o adecuación, rehabilitación.
- Acciones constructivas: Demolición, división, unificación, ampliación y obra nueva.

Otras edificaciones que conforman esta zona

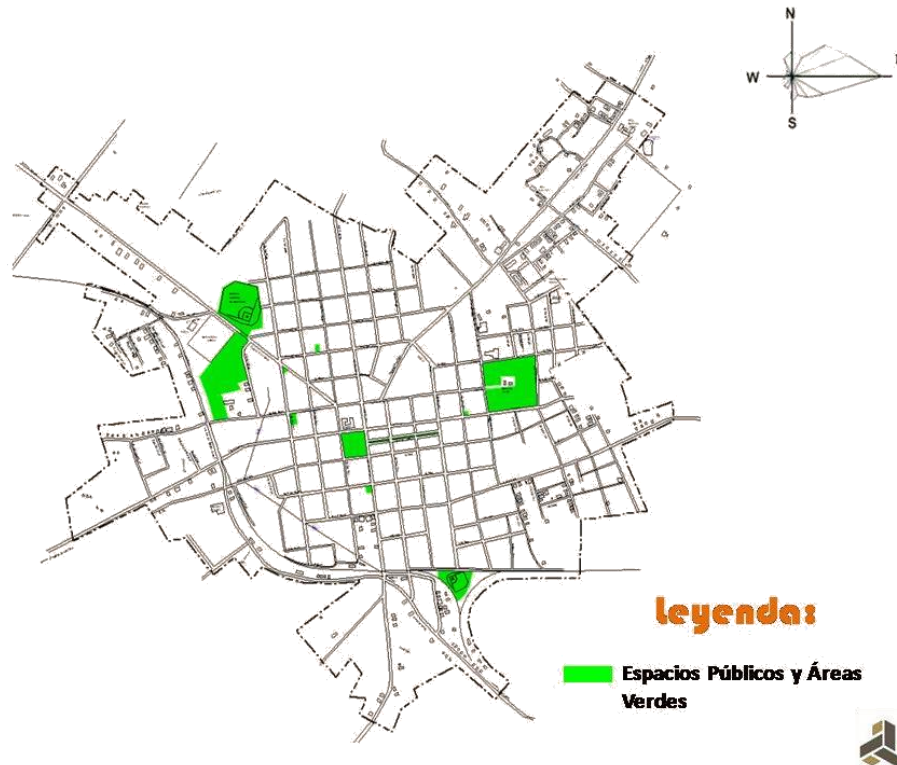
Artículo 514: Está conformada además por:

- Policlínico
- Preuniversitario Urbano
- Escuela Primaria José Martí
- Secundaria básica

Artículo 515: El resto de las edificaciones que conforman esta zona por ser edificaciones puntuales se someterán a las regulaciones de las diferentes zonas donde se encuentran localizadas.

Z -7 Zonas de espacios públicos y áreas verdes.

CARACTERIZACION.



Está conformada por:

- Franja de protección del cementerio municipal
- Plazas y parques de la ciudad
- Microparques
- Parques de diversiones
- Estadio de pelota
- Paseos arbolados o parterries
- Jardines
- Organopónicos

Artículo 516: No se permitirán nuevas instalaciones (previa autorización) con el empleo de materiales, sistemas constructivos y tipologías en correspondencia con las funciones actuales y previstas para la zona.

Artículo 517: Se autoriza la permanencia y conservación de las instalaciones existentes pero se prohíbe la cesión, cambio de uso ó transferencia, modificación y ampliación.

Artículo 518: Las áreas libres existentes serán reservadas para instalaciones a nivel de ciudad, prohibiéndose su afectación con ningún tipo de elemento constructivo provisional o permanente, a excepción de aquellas producidas para actividades como ferias, fiestas populares o actos políticos.

Artículo 519: Se prohíbe el empleo de cualquier tipo de cercado o delimitación.

Artículo 520: Solo se permitirán acciones constructivas y cambios de uso 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 521: Se reforestarán estos espacios con el empleo de especies ornamentales y frutales. La selección de especies de árboles y vegetación se adecuará a lo establecido en las Normas Cubanas vigentes.

Regulaciones de **P**rocedimiento.



SOLICITUDES Y TRÁMITES

Artículo 522: Para realizar obras de reparación total o parcial en la vía, instalaciones, reparaciones y mantenimientos de redes técnicas u otros que la afecten se requiere previamente:

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

Artículo 523: Todas las acciones constructivas que se ejecuten en el territorio deben consultarse con la DMPF y tramitar la documentación necesaria para conformar expedientes de obras en los organismos competentes.

Artículo 524: Todo cambio de uso de un inmueble, incluyendo en esta terminología tanto a edificaciones, como áreas libres y solares yermos, debe ser consultado con la DMPF y tramitar la documentación necesaria para conformar expedientes de obras en los organismos competentes

Artículo 525: La DMPF certifica todas las tierras entregadas para la Agricultura, fundamentalmente las solicitadas para la agricultura urbana y suburbana y las tierras entregadas en usufructo por el Decreto Ley 300.

Artículo 526: Todas las acciones de mejoramiento de imagen, preparación de ferias o actividades disímiles que conlleven a la colocación de objetos móviles, colocación de tribunas, etc, debe conciliarse con la DMPF.

Artículo 527: Deben existir conciliaciones periódicas entre los organismos que administran suelos, tales como: MINAZ, MINAGRI, DMPF y DMV para valorar situación del balance de áreas.

Artículo 528: Las obras paralizadas por alguna causa justificada deben renovar sus documentos aprobatorios y si se encontraran en esta condición por más de dos años sin ejecutar nada, se cancelará la documentación.

Artículo 529: Las obras paralizadas por alguna causa justificada, que ya hayan ejecutado algún % de sus proyectos, pero es posible que demore en continuar o por alguna razón no continuará, será responsabilidad del director, administrador, responsable o propietario del inmueble, la custodia de lo ejecutado hasta el momento o el destino final de los materiales, si requiere demolerse.

Artículo 530: Las Empresas de Proyecto y el Arquitecto de la Comunidad solicitarán a la DMPF el Certificado de Regulaciones Territoriales y Urbanas, ya sea de forma independiente o implícita en el documento de micro localización, previa ejecución de los proyectos.

Artículo 531: Durante la ejecución de una obra y hasta su terminación, los documentos establecidos para la ejecución e identificación de la misma tienen que mantenerse en obra y a disposición de los cuerpos de inspección.

Artículo 532: Para solicitar cualquier acción constructiva es necesario mostrar la propiedad del inmueble (edificación o solar) o el contrato de arrendamiento y aprobación del

propietario legítimo, en los casos que la persona natural o jurídica que lo solicite no sea el propietario.

Artículo 533: Las inversiones que se ejecuten en frentes fluviales se compatibilizan con los órganos de consulta obligatoria: Región Militar y CITMA y en todos los casos son inversiones permitidas por el Decreto Ley-212, concibiendo desde el proyecto, el modo de mitigar las afectaciones ocasionadas por afectaciones meteorológicas y la crecida del río.

Artículo 534: El CITMA, como entidad responsabilizada con la protección del medio ambiente, queda obligada a controlar, rigurosa y permanentemente, las fuentes generadoras de agentes contaminantes: sólidos, líquidos y gaseosos.

Artículo 535: La construcción de obras nuevas u ampliaciones lleva implícita para su aprobación: la previa licencia ambiental aprobada por el CITMA, así como la consulta y aprobación de Higiene y Epidemiología.

Artículo 536: Es de obligado cumplimiento por parte de la oficina del CITMA una vigilancia estricta sobre los niveles de contaminación de la atmósfera, mediante mediciones periódicas, evitando que se sobrepasen los niveles aceptables tanto para la población como para el fondo edificado del asentamiento.

Artículo 537: Se someten a control obligatorio igualmente las fuentes generadoras de malos olores procediéndose a su eliminación.

Artículo 538: En todos los casos que se autoricen vehículos automotores que circulen por el área urbana, los mismos no

pueden afectar o dañar el ambiente urbano con escape de gases tóxicos, falta de mantenimiento automotor, etc; ante tal situación exigir responsabilidades a la Unidad Estatal de Tráfico, municipal o provincial, perteneciente al Ministerio de Transporte.

Artículo 539: Las aguas albañales se canalizan de forma soterrada hacia el sistema de alcantarillado y se prohíbe la interconexión entre la red de alcantarillado y la red pluvial. En ambos casos sólo pueden acceder a dichas redes, para intervenciones constructivas o de mantenimientos, el personal facultado para ello en instalaciones cuyo encargo estatal contenga estas acciones, tales como: Dirección de Acueducto y Alcantarillado y Recursos Hidráulicos.

Artículo 540: Las redes hidráulicas son soterradas en la trama urbana y no se autoriza su manipulación, excepto del personal facultado para ello en instalaciones cuyo encargo estatal contenga estas acciones, tales como: Dirección de Acueducto y Alcantarillado y Recursos Hidráulicos.

Artículo 541: Las acciones de limpieza y mantenimiento de drenajes y tragantes debe ser sistemática y a cargo de personal facultativo.

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

Artículo 542: Las intervenciones siempre presentan previamente un proyecto ejecutivo, aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física, que contemple

fundamentalmente el trazado de las vías, definición de las áreas verdes, localización de los servicios fundamentales, trazados de las infraestructuras, así como su vínculo con la trama existente en el caso que lo requiera.

Artículo 543: Las intervenciones siempre presentan previamente un proyecto ejecutivo, aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física, que contemple fundamentalmente el trazado de las vías, definición de las áreas verdes, localización de los servicios fundamentales, trazados de las infraestructuras, así como su vínculo con la trama existente en el caso que lo requiera.

Artículo 544: Las intervenciones siempre presentan previamente un proyecto ejecutivo, aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física, que contemple fundamentalmente el trazado de las vías, definición de las áreas verdes, localización de los servicios fundamentales, trazados de las infraestructuras, así como su vínculo con la trama existente en el caso que lo requiera.

Artículo 545: Todos los promotores de obras, ya sean personas jurídicas o naturales, están en la obligación de solicitar los documentos de Microlocalización, Licencia de Obra y Autorizaciones, según corresponda, previa ejecución de cualquier acción constructiva y presentando la documentación requerida, tales como: datos o memoria descriptiva, planos de proyecto ejecutivo u otras que sean solicitadas por la Dirección Municipal de Planificación Física

Artículo 546: El estudio urbanístico previo será ejecutados por la Dirección Municipal de Planificación Física y/u otras instituciones autorizadas para hacerlo.

Sobre el Decreto Ley 300.

Artículo 547: La Dirección Municipal de Planificación Física realizará con la Delegación Municipal de la Agricultura la evaluación del Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano del territorio dirigida a:

- a) Evaluar los compromisos territoriales en función de la dinámica de transformación de los asentamientos urbanos y rurales del territorio, para identificar las áreas disponibles que pudieran ser utilizadas en actividades agrícolas por un tiempo determinado; y
- b) Considerar los compromisos territoriales en el marco provincial y municipal, significando las zonas de protección natural, desarrollo turístico, trazados de infraestructurales u otros compromisos que deban ser tenidos en cuenta durante el presente y futuro desarrollo de la actividad agrícola teniendo en cuenta la utilización racional y sostenible de conformidad con la aptitud de uso del suelo para la producción agropecuaria.

Artículo 548: La Dirección Municipal de Planificación Física asesorará a la Delegación Municipal de la Agricultura, en lo referido al trabajo de Ordenamiento Territorial y Urbano que se vincule con la entrega de tierra (Decreto Ley 300), para la producción de alimentos que se viene realizando.

Artículo 549: Las tierras estatales ociosas, también protegidas por el Plan de Ordenamiento Territorial y Urbano, para ser usadas en las actividades agrícolas, podrán ser incorporadas a planes estatales o entregados en usufructo solo con el objetivo de elevar la producción de alimentos u otras actividades agrícolas.

Sección primera:

SOLICITUDES Y TRÁMITES.

Artículo 550: Se establece un conjunto de disposiciones indicativas sobre el modo de encauzar oficialmente las gestiones para obtener las aprobaciones correspondientes a los usos de suelo y a las acciones constructivas de las inversiones que se promuevan en los terrenos y las edificaciones en general, las redes técnicas, la red vial y el contexto urbano específico. Estos procedimientos indican los trámites a realizar, a qué organismos dirigirse y la documentación requerida, según se trate:

a) En el caso de organismos y entidades inversionistas, todo tipo de obras nuevas, ampliaciones, remodelaciones o rehabilitaciones capitales, reconstrucciones y restauraciones, y los cambios de uso, requerirán la microlocalización o aprobación de uso de suelo, expedida por la Dirección Provincial o Municipal de Planificación Física, y posteriormente la Licencia de construcción y el Certificado de Habitable-Utilizable, emitido por esa misma instancia, según se determine en el referido documento de uso de suelo.

- b) Las licencias de obra para la construcción, conservación, remodelación y rehabilitación de viviendas tanto por el sector estatal como por el privado serán tramitadas por las Direcciones Municipales de la Vivienda, previo permiso de uso de suelo y regulación urbanística, en caso que se requiera, expedido por la Dirección Provincial o Municipal de Planificación Física.
- c) Toda acción constructiva, incluida la demolición, a ejecutar en edificaciones de Grado de Protección I y II o en la zona declarada de alto valor histórico-cultural, deberá contar con la aprobación de la Comisión Provincial o Nacional de Monumentos. Las edificaciones que correspondan al Grado de protección III, localizadas dentro de los límites de dicha zona, serán sometidas a similar régimen de aprobación y consulta a través de la Dirección Municipal de Cultura.
- d) En el caso específico de los espacios públicos y áreas verdes, cualquier alteración o modificación, o las acciones de tala, poda y moteo, tendrán que contar con la aprobación previa de la Dirección Municipal y Provincial de Servicios Comunes.
- e) La Dirección Provincial de Servicios Comunes es también la facultada para velar por la conservación y mantenimiento de los elementos de mobiliario urbano tales como conjuntos escultóricos, bustos, tarjas y otros.

Artículo 551: Otras disposiciones normativas sobre aspectos jurídicos aplicables esencialmente en materia de procedimientos, se atienen a las siguientes indicaciones:

- a) El Registro de la Propiedad Inmobiliaria, Patrimonial o Privada, del Ministerio de Justicia es el facultado para la tramitación de titularidades de terrenos y edificaciones.
- b) De no existir físicamente la separación o límite de propiedad entre dos edificaciones de viviendas, así como tampoco haya título de propiedad u otros documentos legales que demuestren la dimensión del terreno que corresponda a cada edificación, será competencia en su caso de la Dirección Municipal de la vivienda, definir dichos límites de propiedad.
- c) Se prohíbe la cesión, cambio de uso o transferencias de áreas, sean estas libres o no, locales y otras instalaciones, entre organismos y entidades sin la previa aprobación de la Dirección Provincial de Planificación Física.
- d) Todo lo concerniente a las actividades del trabajo por cuenta propia en la zona, se regirá por la legislación vigente emitida sobre esta materia, respecto al ordenamiento territorial y al urbanismo.
- e) 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. (Decreto Ley 272)

Artículo 552: Los proyectos autofinanciados o rentables en la zona de intervención de alta intensidad que cumplan con las regulaciones y asignaciones correspondientes a sus

desarrollos compartidos o co-desarrollos, serán beneficiadas por un "procedimiento administrativo acelerado" a través de sus inversionistas nacionales

Artículo 553: Toda obra de construcción y reconstrucción vial debe incluir un estudio de impacto ambiental.

Artículo 554: Los proyectos de peatonalización de calles deben contar con un proyecto y la aprobación de las autoridades competentes.

Artículo 555: La construcción de obras viales requiere de los estudios de peligro de desastres, de manera que cada uno de sus tramos sean proyectados de acuerdo a la magnitud de los efectos destructivos que ocasionen sobre las vías y obras de fábrica.

Artículo 556: Toda obra de construcción y reconstrucción vial debe incluir un estudio de impacto ambiental.

Artículo 557: La peatonalización de calles debe contar con un proyecto

Sección segunda:

APROBACIÓN DE USO DE SUELO, AUTORIZACIÓN Y LICENCIA DE OBRA.

Requerimientos para tramitación de microlocalización de inversiones, actualizaciones, usos de suelo y áreas de estudio.

Artículo 558: La solicitud del Certificado de Microlocalización se presentará por el inversionista en el Departamento de Localización de Inversiones de la Dirección Provincial de Planificación Física (DPPF) o de la Dirección Municipal de

Planificación Física (DMPF) según corresponda. Acompañado a la solicitud debe presentarse el Certificado de Macro localización si lo hubiere.

Artículo 559: En todos los casos se presentará la información necesaria. Dentro de los siete días hábiles posteriores a la solicitud, la DPPF o la DMPF podrán solicitar al inversionista la información adicional que se necesite, en atención a las particularidades de la inversión.

Requerimientos para la tramitación de autorizaciones y licencias de obra.

Artículo 560: Para solicitar la Licencia de Construcción o de Obra, las personas naturales o jurídicas deben presentarse en las correspondientes Direcciones Municipales o Provinciales de Planificación Física del territorio donde se llevará a cabo la acción constructiva o de modificación del uso del suelo o edificación, con los documentos señalados en el Anexo 1.

Según el tipo y características de la inversión, la solicitud de la Licencia de Construcción constará de los siguientes documentos:

- Información necesaria para cada tipo de inversión
- Copia del expediente de microlocalización emitido por la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física
- certificado oficial que acredite la liberación o desafectación del terreno o local donde se ha micro localizado la inversión
 - si el terreno microlocalizado pertenece al Ministerio de la Agricultura o del Azúcar, acompañará los

documentos establecidos por esos organismos, como son la desafección y el pago al Estado cubano de la tierra

- dos copias de los planos del proyecto ejecutivo de las memorias descriptivas correspondientes y el estudio de impacto urbanístico
- certificación de la aceptación del proyecto por el centro o Unidad Municipal de Higiene y Epidemiología del Ministerio de Salud Pública si corresponde
- certificación de la aceptación del proyecto por la Dirección de Prevención y Extinción de Incendios del MININT, si corresponde
- licencia ambiental, en los casos que corresponda
- certificación de la aceptación del proyecto por la Unidad Provincial de Tránsito del MININT, cuando la obra implique afectaciones a la vía pública
- y cualquier otro documento que por las características de la obra y su emplazamiento sea necesario presentar.

Artículo 561: En aquellos casos en que se tramiten solicitudes de Licencias de Construcción para proyectos típicos, el inversionista deberá presentar, además del expediente del proyecto típico en cuestión, la documentación no típica que caracteriza la misma; no obstante, podrá aceptarse por la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física un solo proyecto de este tipo y la documentación no típica en cada caso, cuando medien varias solicitudes del mismo inversionista para iguales inversiones.

Artículo 562: La solicitud de Licencia de Construcción se presentará personalmente en la Dirección Municipal de Planificación Física correspondiente, considerándose oficialmente recibida a partir de la entrega completa de la información prevista en el Reglamento correspondiente y en el presente Procedimiento.

Artículo 563: La Licencia de Construcción o de Obra tiene vigencia por un año a partir de su fecha de emisión. En caso de que dentro de ese término no se haya comenzado la ejecución, la misma quedará sin validez, pudiendo ser prorrogable hasta un año más, si el inversionista así lo solicitara.

Artículo 564: Serán objeto de Licencia de Construcción o de Obra las siguientes acciones constructivas: Obras nuevas; ampliaciones; reconstrucciones; remodelaciones; divisiones; unificaciones; y los cambios de uso de edificaciones y terrenos que atendiendo a su estructura tecnológica comprendan trabajos de construcción y/o montaje, con independencia del carácter productivo o no de la misma. Se incluyen las correspondientes a viviendas y sus agrupaciones, las urbanizaciones, redes técnicas y viales. Igualmente las instalaciones temporales cuando éstas se construyan fuera del área asignada.

Artículo 565: Serán objeto de Autorización de Construcción o de Obra las siguientes construcciones: Pintura y reparación exterior, cuando se trate de edificios multifamiliares o viviendas ubicadas en una zona declarada monumento nacional o avenidas principales que determine el Órgano Local

del Poder Popular; obras menores que podrían perjudicar la estética urbanística y arquitectónica; demoliciones, totales o parciales; apuntalamientos, totales o parciales; simple cambio de uso de una edificación o terreno que no requiera acción constructiva.

Requerimientos para tramitación de Certificados habitables/ utilizables.

Artículo 566: Para la tramitación de los Certificados de Utilizable de industrias, talleres y otros afines, será requisito también que el inversionista presente a la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física, un documento que acredite que la instalación ha pasado satisfactoriamente las pruebas requeridas para su puesta en explotación.

Artículo 567: Cuando quede concluida la obra, el inversionista solicitará a la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física la Certificación de Habitable-Utilizable, que será resuelta en un plazo entre quince y treinta días a partir de la fecha en que se presente la solicitud completa y de acuerdo con la complejidad de la obra, previa comprobación de que ésta se ha realizado de acuerdo con los aspectos del proyecto ejecutivo analizados y las condiciones generales y particulares expresamente señaladas en la Licencia de Construcción otorgada.

Artículo 568: Para tramitar la Certificación de Habitable-Utilizable, se presentarán los documentos siguientes: Certificación expedida por el nivel correspondiente de la Dirección de Salud Pública; aval del inspector técnico o copia

del documento de entrega de la obra al inversionista, acreditando la terminación de la construcción y montaje de la misma; certificado de los órganos de la defensa; y cualquier otra certificación que sea necesaria como resultado de la actividad de control que deben ejercer otros organismos especializados.

Sección Tercera:

ENTIDADES Y COMISIONES O GRUPOS DE CONSULTA Y APROBACIÓN.

Artículo 569: Tanto en el proceso de aprobación de uso del suelo como en el de licencias de obra, se requerirán consultas y aprobaciones de instituciones y comisiones o grupos de trabajo y de expertos, conforme a las siguientes disposiciones establecidas:

- a) Los estudios de uso de suelo se remiten a la consulta de Recursos Hidráulicos, Higiene y Epidemiología, Organización Básica Eléctrica, CITMA, Defensa (MINFAR-MININT), Grupo de Desarrollo Integral de la Ciudad, Instituto de Planificación Física y Comisión de Monumentos, en lo fundamental.

Artículo 570: La incorporación de nuevos elementos ornamentales conmemorativos o vinculados a hechos o personalidades relevantes, contarán con la consulta a la Comisión Provincial de Monumentos y la Comisión para el desarrollo de la Escultura Monumental y Ambiental (CODEMA).

Artículo 571: Para todas las acciones constructivas que requieren Licencia de Obra:

- El proyecto será sometido a revisión por parte de la Comisión Municipal o Provincial de Revisión de proyectos de las Direcciones de Planificación Física según corresponda, así como también cuando se trate de una edificación de valor monumental o por estar ubicada dentro de la zona declarada de valor, será sometida a proceso de revisión por las Comisiones Provincial o Nacional de Monumentos.
- Para el caso específico de los conjuntos residenciales y las edificaciones de viviendas, éstas serán sometidas a la revisión de la Comisión de revisión de proyectos de la Unidad Provincial Inversionista de la Vivienda.

Artículo 572: La cría de ganado bovino, porcino y caprino, así como aves de corral y animales de tiro y monta, dentro del perímetro urbano, tendrán la autorización de Higiene y Epidemiología, medicina veterinaria, CITMA y Recursos hidráulicos.

Artículo 573: Toda alteración o modificación, así como las acciones de tala, poda, y moteo se aprueba en la Dirección Municipal de Servicios Comunes o en la Empresa Estatal Forestal.

Artículo 574: La erradicación de las áreas verdes se realiza con previa consulta y autorización de la Dirección de Comunes, el CITMA y la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 575: La poda de arbustivas que se encuentran debajo de líneas eléctricas o de comunicación, se controlan por Servicios Comunes, Forestal y MINAGRI.

Artículo 576: Cualquier modificación en el Centro Histórico de calles, aceras o plazas deberá contar con la aprobación de la Dirección Provincial de Monumentos.

Artículo 577: Para limitar la circulación en las vías, debe ser aprobado por la autoridad administrativa de las vías, de conjunto con los Ministerios del Interior y del transporte.

Artículo 578: El ensanchamiento, abertura o modificación de las vías, incluyendo aceras y plazas se aprueba por la Dirección Municipal de Planificación Física, la que realiza las consultas necesarias a los organismos pertinentes.

Artículo 579: Sólo se puede circular en carretón o coches de tracción animal por las calles o avenidas de la ciudad que la Dirección de tránsito designe, en coordinación con la DMPF y la Oficina de Monumentos.

Artículo 580: Es responsabilidad de Acueducto y Alcantarillado la limpieza de residuales derivados de reparaciones de redes que afecten la vía pública.

Artículo 581: Para limitar la circulación en las vías debe estar aprobado por la autoridad administrativa de las vías, de conjunto con los Ministerios del Interior y del Transporte.

Artículo 582: La peatonalización de calles debe contar con la aprobación de las autoridades competentes.

Artículo 583: Las redes de acueducto, alcantarillado y pluvial se permiten soterradas en la trama urbana y de esta forma o expuestas en los inmuebles, según proyecto avalado por especialistas de Acueducto y Alcantarillado (DMAA), CITMA, Higiene, Oficina de Monumentos (en caso de ser de interés patrimonial) y aprobado por la DMPF.

Sección cuarta:

CONTRAVENCIONES EN MATERIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANISMO. (DECRETO LEY 272)

Disposiciones generales

Artículo 584: El objetivo del presente Decreto es el de establecer las conductas y las medidas aplicables en materia de Ordenamiento Territorial y el Urbanismo, con los aspectos del ornato, la higiene comunal y los monumentos relacionados con esta disciplina.

Artículo 585: El régimen de medidas administrativas en materia de Ordenamiento Territorial y de Urbanismo, que por el presente Decreto se dispone, incluye a las personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras, que incurran en las contravenciones que por esta norma se establecen .

Artículo 586: La responsabilidad administrativa, civil o penal derivada de los actos de este tipo es exigible independientemente de las medidas aplicables de acuerdo con este Decreto.

Contravenciones y medidas aplicables

De la Multa y Otras Medidas

Artículo 587: Las conductas relacionadas en el presente Capítulo se consideran contravenciones, y podrán ser objetos de las multas que en cada caso se señalan, en las que el importe primero es aplicable a las personas naturales y el segundo a las personas jurídicas. En los casos necesarios será especificada la persona de que se trate.

Artículo 588: Sin perjuicio de lo anterior, podrán ser aplicables, de conjunto o con independencia a la multa, las medidas siguientes:

- a) Obligación de hacer lo que impida la continuación de la conducta infractora;
- b) Decomiso de los medios y recursos utilizados;
- c) Retirar el Certificado de Microlocalización, Área de Estudio, Licencia de Construcción o de Obra, Habitable o Autorización de Construcción o de Obra;
- d) Resarcir los daños ocasionados;
- e) Pérdida de lo construido; y
- f) Demolición.

De las infracciones contra el ordenamiento territorial y el urbanismo

SECCIÓN I

Sobre la violación de las Regulaciones Urbanísticas y Arquitectónicas

Artículo 589: Se consideran contravenciones de las regulaciones urbanísticas y arquitectónicas, y se impondrán las medidas que en cada caso se establecen:

- a) A las personas jurídicas que amparadas en una Microlocalización, Área de Estudio determinada o Uso de Suelo violen las regulaciones urbanísticas contenidas en las mismas, 2 500 pesos, y ordenar la paralización de la obra hasta tanto no se ajuste a lo autorizado o en el caso que proceda, la demolición de lo construido no aprobado;

- b) Al que se encuentre construyendo o haya construido amparado en una Licencia de Construcción o de Obra violando las regulaciones urbanísticas y arquitectónicas contenidas en la misma 1 000 pesos y 2 500 pesos, ordenar la paralización de la obra hasta tanto no se ajuste a lo autorizado o en su caso, decomiso o demolición de lo construido;
- c) Al que se encuentre construyendo o haya construido amparado en una Autorización de Construcción o de Obra violando las regulaciones urbanísticas y arquitectónicas contenidas en la misma, 500 pesos y 1 300 pesos, ordenar la paralización de la obra hasta tanto no se ajuste a lo autorizado o en el caso que proceda, la demolición de lo construido no aprobado.

SECCIÓN II

De la Microlocalización de Inversiones

Artículo 590: Se consideran contravenciones y se impondrán las multas y medidas que para cada caso se establecen, a las personas jurídicas que no teniendo Certificado de Microlocalización, Área de Estudio o la Aprobación de Uso de Suelo:

- 1.** Sin título de propiedad del terreno o azotea u otra forma de titularidad reconocida por el Estado:
 - a) termine cualquier tipo de construcción, 10 000 pesos y, en su caso, el decomiso o pérdida de lo construido; y
 - b) inicie cualquier tipo de construcción, 8 000 pesos y, en su caso, demoler lo construido.

2. Con título de propiedad del terreno o azotea u otras formas de titularidad reconocida por el Estado:

- a) termine cualquier tipo de construcción, 5 000 pesos y, en su caso, el decomiso o pérdida de lo construido; y
- b) inicie cualquier tipo de construcción, 4 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido.

Artículo 591: La persona jurídica que teniendo un Certificado de Microlocalización o en su caso de Área de Estudio o aprobación de Uso de Suelo vencido, inicie o se encuentre construyendo cualquier obra, se le impone una multa de 1 000 pesos y la paralización de la obra hasta tanto no se obtenga la prórroga correspondiente.

SECCIÓN III

De la Licencia de Construcción o de obra

Artículo 592: Se consideran contravenciones y se impondrán las multas y medidas que para cada caso se establecen al que sin tener Licencia de Construcción o de Obra:

1. Sin título de propiedad del terreno o azotea u otra forma de titularidad reconocida por el Estado:

- a) Termine una o más viviendas, 1 000 pesos y 10 000 pesos y, en su caso, el decomiso o pérdida de lo construido;
- b) Termine la ampliación de una o más viviendas, 800 pesos y 8 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo ampliado;
- c) Inicie la construcción de una o más viviendas, 500 pesos y 5 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido;

d) Termine una o más obras no destinadas a viviendas, 900 pesos y 9 000 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido;

e) Termine la ampliación de una o más obras no destinadas a viviendas, 700 pesos y 7 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo ampliado; y

f) Inicie una o más obras no destinadas a viviendas, 300 pesos y 3 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido.

2. Con título de propiedad del inmueble, terreno o azotea según corresponda u otra forma de titularidad reconocida por el Estado:

a) Termine una o más viviendas, 800 pesos y 8 000 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido;

b) Termine la ampliación, reconstrucción o remodelación de una o más viviendas, 600 pesos y 6 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo ampliado;

c) Inicie la construcción, reconstrucción, ampliación o remodelación de una o más viviendas, 200 pesos y 2 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido;

d) Termine una o más obras no destinadas a viviendas, 600 pesos y 6 000 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido;

e) Termine la ampliación, reconstrucción o remodelación de una o más obras no destinadas a viviendas, 400 pesos y 4 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo ampliado; y

f) Inicie la construcción, reconstrucción, ampliación o remodelación de una o más obras no destinadas a viviendas, 100 pesos y 1 000 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido.

Artículo 593: Al que haya iniciado cualquier construcción y tenga vencida la Licencia de Construcción o de Obra, se le impone una multa de 80 pesos y 800 pesos, y se paraliza ésta hasta tanto no se obtenga la prórroga correspondiente.

Artículo 594: Al que habite o utilice la obra en construcción o concluida, sin que la autoridad competente en su caso haya certificado el Habitable o Utilizable, se le impone 250 pesos y 2 500 pesos, y:

- a) Si la construcción reuniera los requisitos para habitarla o usarla, tendrá la obligación de obtener tal certificado en el plazo establecido; y
- b) De no tener los requisitos de habitabilidad o utilidad requerida, las personas que la ocuparon tendrán que abandonarla y si es un local destinado a otros fines tendrán que retirar lo que allí se haya depositado.

SECCIÓN IV

De la Autorización de Construcción o de Obra

Artículo 595: Se consideran contravenciones y se impondrán las multas y las medidas que para cada caso se establecen al que sin la Autorización de Construcción o de Obra:

- a) Coloque en áreas públicas, casetas, kioscos, tarimas u otros elementos similares, 500 pesos y 2 500 pesos, y la obligación de retirar o, en su caso, demoler lo construido;

b) Realice cambio de uso de un terreno o edificación que no requiera acción constructiva u ocupación temporal de espacios públicos, 500 pesos y 2 500 pesos y, en su caso, restituirlo a su estado original;

c) Ejecute construcciones que incidan en la estética urbanística y arquitectónica del entorno y colindantes, tales como cercas, rejas exteriores, cambios de ventanas o puertas, tanques de agua, casetas de facilidades temporales, parqueos interiores o exteriores a la edificación, modificación de fachada u otros de usos similares a las anteriores, 500 pesos y 2 500 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido y la restitución a su estado original;

d) Ejecute o retire apuntalamientos, realice demoliciones totales o parciales en obras constructivas con grado de protección por su valor patrimonial, 500 pesos y 2 500 pesos y, en su caso, restituirlo a su estado original;

e) Pinte, repare o modifique la parte exterior de una edificación que se encuentre ubicada en una avenida o zona declarada como monumento nacional, u otra que, aunque no lo sea, tenga igual tratamiento, 400 pesos y 2 000 pesos, y en otras vías cuando se trate de edificios multifamiliares, 200 pesos y 1 000 pesos, y restituirlo a su estado original o modificarlo según se determine;

f) Modifique cualquier componente de la vía pública o realice trabajos de reparación, ampliación y construcción de ésta o para las redes técnicas soterradas en la misma, se le impone una multa de 400 pesos y 2 000 pesos y, en su

caso, restituirla a su estado original según como lo disponga la autoridad correspondiente;

- g) Ejecute o retire apuntalamientos, realice demoliciones totales o parciales en construcciones sin haberlo dispuesto la autoridad competente, 250 pesos y 1 500 pesos y, en su caso, la restitución a su estado original; y
- h) Coloque en la parte exterior de inmuebles o en los espacios públicos anuncios, carteles, vallas, señalizaciones y elementos de ambientación y ornamentación temporales o permanentes, 200 pesos y 1 000 pesos, o estando autorizado los mantenga en mal estado, 50 pesos y 250 pesos, y retirarlos en el plazo que se disponga. No se aplicará lo aquí regulado en los casos de fechas nacionales dispuestas por nuestra legislación y las conmemorativas de las Organizaciones Políticas y de Masas.

Artículo 596: Al que haya iniciado cualquier construcción y tenga vencida la Autorización de Construcción o de Obra, se le impone una multa de 50 pesos y 500 pesos, y se paraliza la obra hasta tanto no se obtenga la prórroga correspondiente.

De las violaciones comunes al capítulo anterior

Artículo 597: También se consideran contravenciones respecto a las construcciones y se impondrán las multas y medidas que para cada caso se establecen al que:

- a) Como propietario, inversionista o responsabilizado no garantice el cumplimiento de la ejecución de la obra conforme a los proyectos autorizados, 500 pesos y 1 000

pesos, y paralizar la obra hasta tanto no se ajuste a lo establecido en el proyecto;

- b) Como proyectista o autoridad facultada responsabilizada no ejerza el control de autor, 250 pesos y 500 pesos, y paralizar la obra hasta tanto no se cumpla lo dispuesto por la autoridad competente;
- c) Se le haya ordenado demoler lo ejecutado, y no lo cumpla en el plazo indicado por la autoridad competente, se le duplicará la multa impuesta con anterioridad y se fijará un nuevo plazo para la demolición. De no cumplirse esta obligación, se ordenará la demolición por parte del Estado, corriendo los gastos a cargo del infractor;
- d) Incumpla una orden de paralización de una construcción, 500 pesos y 1 000 pesos, y demoler lo construido a partir de la fecha que se indicó su paralización;
- e) No permita en su vivienda, locales, áreas propias o inmuebles contiguos, la ejecución de obras imprescindibles y autorizadas, que de no ejecutarse no se podría reparar el daño o perjuicio que sufre el propio inmueble, los colindantes o terceras personas, 500 pesos y 1 000 pesos, así como la obligación de permitir los trabajos;
- f) Se le indique realizar en su vivienda, locales áreas propias o inmuebles contiguos, la ejecución de obras de reparación que de no ejecutarse ocasionen daño o perjuicio a su inmueble, los colindantes o terceras personas y habiéndose dispuesto por la autoridad competente que asuma tal reparación no la ejecute, 500 pesos y 1 000 pesos, y la obligación de pagar el valor del daño causado,

así como el cumplimiento de lo indicado en el término establecido; y

g) Durante la ejecución de una obra y hasta su terminación no mantenga en la misma a disposición de los inspectores o funcionarios autorizados, los documentos establecidos para su ejecución o no la identifique acorde con lo establecido, 260 pesos y 2 000 pesos y paralizar la obra hasta tanto no se muestren los documentos exigidos.

Artículo 598: Al que permita o autorice cualquier acción constructiva, parcelar o utilizar terrenos o azoteas para construir viviendas u otro tipo de construcción, sean estas áreas de su propiedad, las tenga en administración o las posea en usufructo, sin la autorización correspondiente de la autoridad competente, se le impone una multa de 2 000 pesos y la restitución del bien a su estado original.

Artículo 599: Al que haya terminado de construir o se encuentre construyendo, amparado en una Licencia de Construcción o de Obra o no la tenga y no pueda demostrar que los equipos y materiales empleados en la obra de construcción son de procedencia lícita, se procederá al decomiso de estos materiales e instrumentos, y si procede la demolición o pérdida de lo construido.

Artículo 600: Al constructor que ejecute o se encuentre ejecutando una obra sin que ésta se encuentre debidamente legalizada se le impone una multa de 1 000 pesos y 2 000 pesos, y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta, con independencia de la sanción impuesta a otro supuesto infractor identificado en su caso como tal.

De las infracciones contra el ornato público. La higiene comunal y los monumentos nacionales y locales

SECCIÓN I

Del Ornato Público

Artículo 601: Contravienen las regulaciones del Ornato Público, y se impondrán las multas y las medidas que para cada caso se establecen al que:

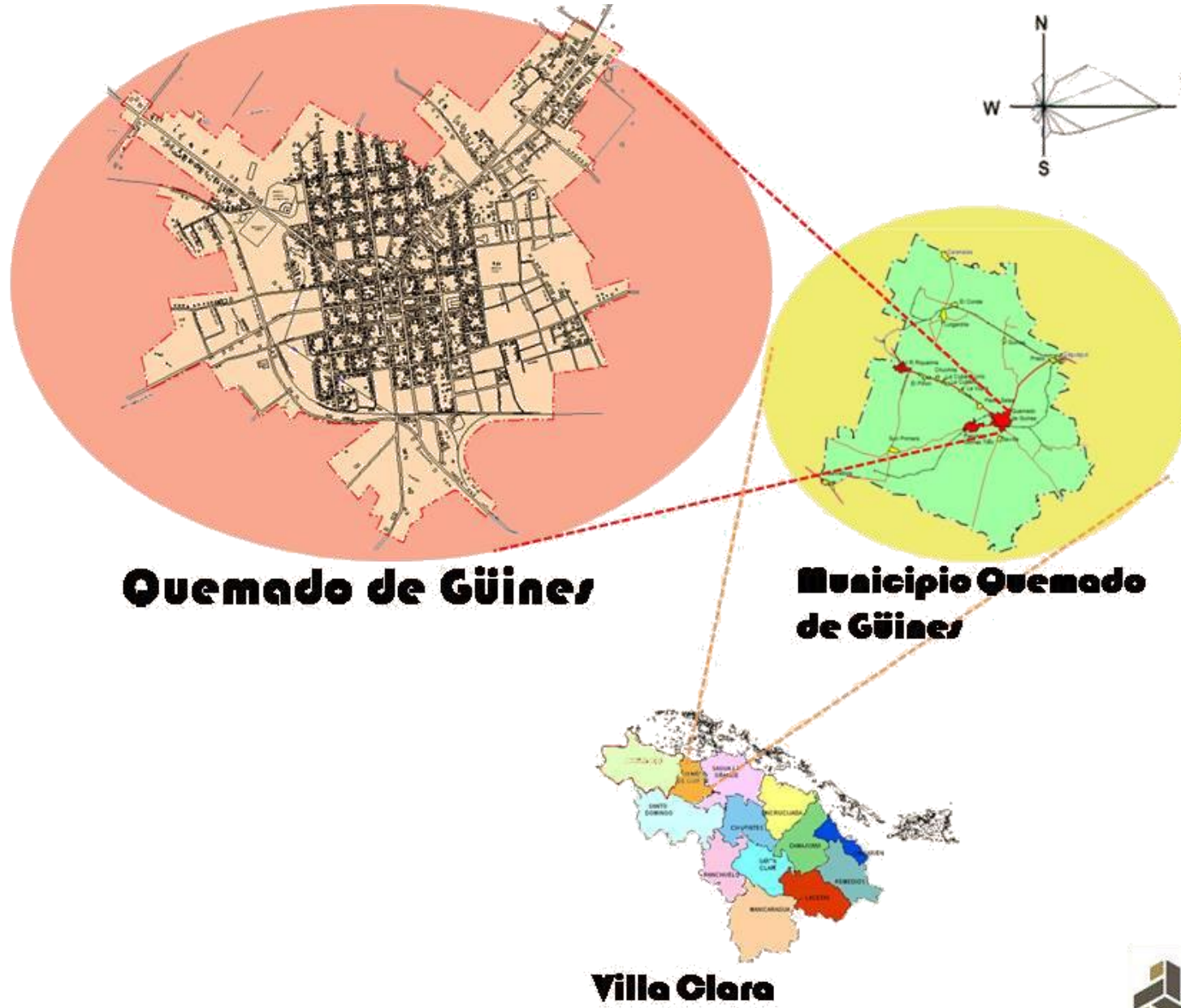
- Tale árboles ubicados en jardines, parterres, parques u otros espacios públicos sin la autorización correspondiente, 250 pesos y 1000 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados
- Siembre sin autorización árboles o arbustos ubicados en jardines, parterres, parques u otros espacios públicos sujetos a regulaciones urbanísticas, 50 pesos y 250 pesos, y la obligación de restituir el área a su estado inicial
- Poda árboles en jardines, parterres, parques u otros espacios públicos sujetos a regulación sin la autorización correspondiente, o dañe de cualquier forma los mismos, 50 pesos y 250 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados
- Maltrate, dañe, manche, dibuje o raspe teléfonos públicos, cabinas telefónicas, buzones de correos, 100 pesos y 200 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados
- Maltrate o dañe de cualquier forma, en los parques y en otras áreas públicas, sus asientos, bancos, fuentes

- ornamentales, bustos, tarjas, estatuas, luminarias y juegos infantiles, y su mobiliario urbano en general, 100 pesos y 200 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados
- Afecte por cualquier forma o medio, paredes, muros, fachadas, aceras, puertas, ventanas o cualquier parte exterior de las edificaciones, cines, teatros, hoteles, elevadores u otros locales abiertos al público, 100 pesos y 200 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados
 - Mantenga un vehículo abandonado, en la vía, solar yermo u otros sitios públicos, 100 pesos y 1 000 pesos, y la obligación de retirarlo de inmediato
 - Ejecute la reparación continuada de vehículos automotores en una vía pública principal, 150 pesos y 350 pesos, y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta
 - En ocasión de conducir un vehículo automotor, ciclo o de tracción animal, transite o permanezca sobre el césped o cualquier otro tipo de área verde, 50 pesos. En este caso sólo será aplicable a la persona natural y la obligación inmediata de abstenerse de continuar con dicha conducta
 - Sin permiso utilice las áreas verdes públicas no autorizadas para organizar juegos o estacionar animales, 50 pesos y 100 pesos, y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta
- Maltrate o destruya las rejas protectoras del césped y árboles o cualquier área verde, 100 pesos y 600 pesos, y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta
 - Transite por el césped, arranque flores o dañe las plantas de las áreas verdes públicas o de los jardines de cualquier edificación, 10 pesos y 100 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados cuando proceda, así como de abstenerse de continuar con dicha conducta
 - Mantenga sin protección adecuada materiales de la construcción para evitar su arrastre por las aguas pluviales, 50 pesos y 200 pesos, y la obligación de protegerlos
 - Obstruya o dificulte de cualquier forma la circulación por aceras, paseos y portales de libre tránsito con vallas, objetos, materiales, follajes u otros elementos, 100 pesos y 300 pesos, y la obligación de retirarlo de inmediato.

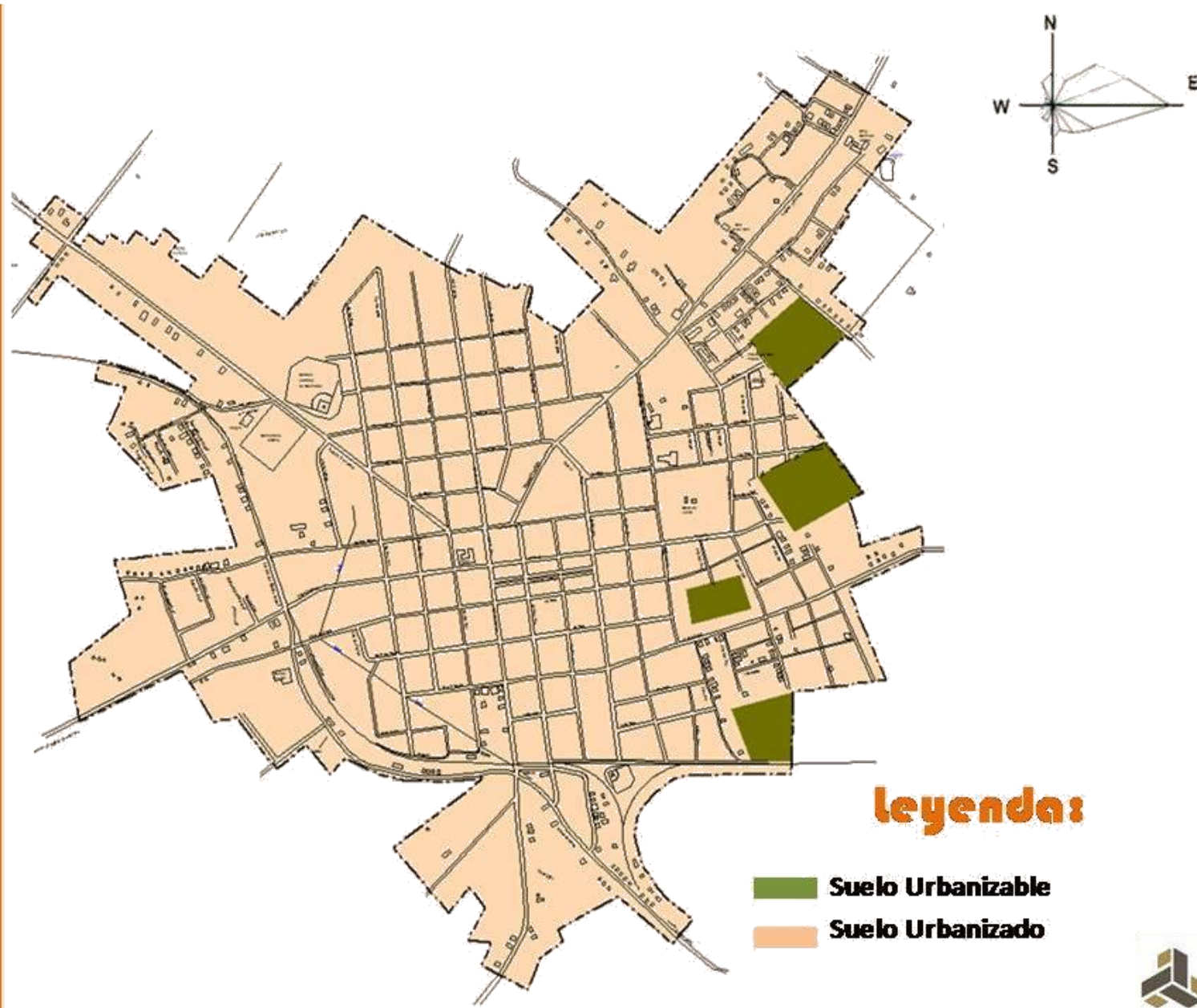
Tablas y **N**ormas **G**ráficas.



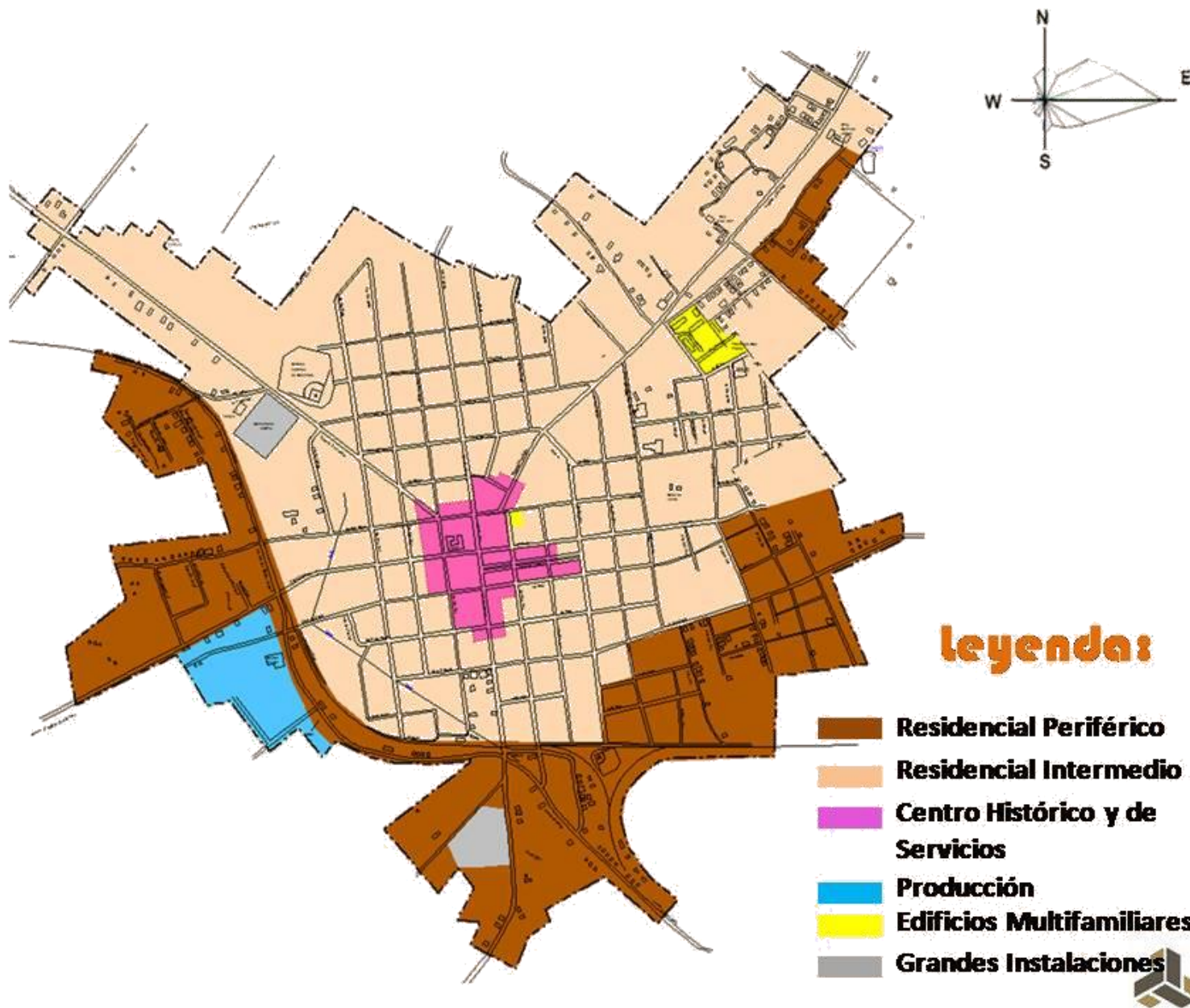
Ubicación General.



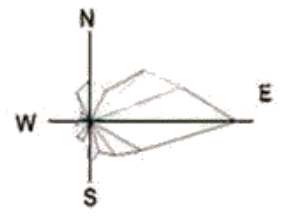
Régimen Urbanístico del Suelo.



Regulador.



Protección y Preservación.

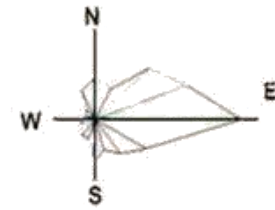


leyenda:

-  **Conjuntos de Interés Patrimonial**
-  **Inmuebles de Interés Patrimonial.**



Espacios Públicos y Áreas Verdes.



leyenda:

 **Espacios Públicos y Áreas Verdes**



Zonas y sectores que por sus características y diferenciación son necesarios para la regulación.

ZONA:		Residencial Intermedia						
Tipología:								
Sector Tipología	Clasificación Suelo	Uso						
		Residencial	Comercial	Parque	Servicios	Admón.	Industria	Agricultura
Residencial Intermedia	Urb. Edificable	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Convenido	Prohibido	Convenido

ZONA:		Residencial Periférica						
Tipología:								
Sector Tipología	Clasificación Suelo	Uso						
		Residencial	Comercial	Parque	Servicios	Admón.	Industria	Agricultura
Residencial Periférica	Urb. Edificable	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Convenido	Prohibido	Convenido

ZONA:		Centro Histórico y de Servicios						
Sector Tipológico	Clasificación Suelo	Uso						
		Residencial	Comercial	Parque	Servicios	Admón.	Industria	Agricultura
Centro Hist. Y Serv.	Urb. Edificable	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Prohibido	Prohibido

		ZONA:	Producción						
		Tipología:							
Sector Tipológico	Clasificación Suelo	Uso							
		Residencial	Comercial	Parque	Servicios	Admón.	Industria	Agricultura	
Producción	SPI - 1	Urb. Edificable	Prohibido	Prohibido	Convenido	Convenido	Permitido	Permitido	Convenido

		ZONA:	Espacios Públicos y Áreas Verdes						
		Tipología:							
Sector Tipológico	Clasificación Suelo	Uso							
		Residencial	Comercial	Parque	Servicios	Admón.	Industria	Agricultura	
Espacios Públicos y Áreas Verdes	Urb. No Edificable	Prohibido	Convenido	Permitido	Convenido	Convenido	Prohibido	Prohibido	

		ZONA:	Grandes Instalaciones						
		Tipología:							
Sector Tipológico	Clasificación Suelo	Uso							
		Residencial	Comercial	Parque	Servicios	Admón.	Industria	Agricultura	
Patio Materiales de Construcción	Urb. Edificable	Prohibido	Prohibido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Prohibido	
Cementerio	Urb. No Edificable	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	

TIPOLOGIA Y ACCIONES URBANÍSTICAS

ZONAS Y SECTORES	TIPOLOGIA URBANISTICA				ACCIONES URBANISTICAS							
	1	2	3	4	Conservación	Reconstrucción	Redesarrollo	Erradicación	Rehabilitación	Remodelación	Restauración	Completamiento
RESIDENCIAL INTERMEDIA												
Residencial Intermedia	X				X	X			X		X	
RESIDENCIAL PERIFÉRICA												
Residencial Periférica				X		X			X		X	X

ZONAS Y SECTORES	TIPOLOGIA URBANISTICA				ACCIONES URBANISTICAS							
	1	2	3	4	Conservaci	Reconstruc	Redesarrol	Erradicació	Rehabilitac	Remodelac	Restauraci	Completa
CENTRO HISTÓRICO Y DE SERVICIOS												
Centro Histórico y de Servicios	x				x	x			x		x	
PRODUCCION												
Producción				x		x	x			x		x
ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES												
Espacios Públicos y Áreas Verdes	x				x					x	x	
GRANDES INSTALACIONES												
Cementerio		x			x	x	x					x
Patio Materiales de Construcción				x		x	x			x		x

TIPOLOGIA Y ACCIONES ARQUITECTONICAS

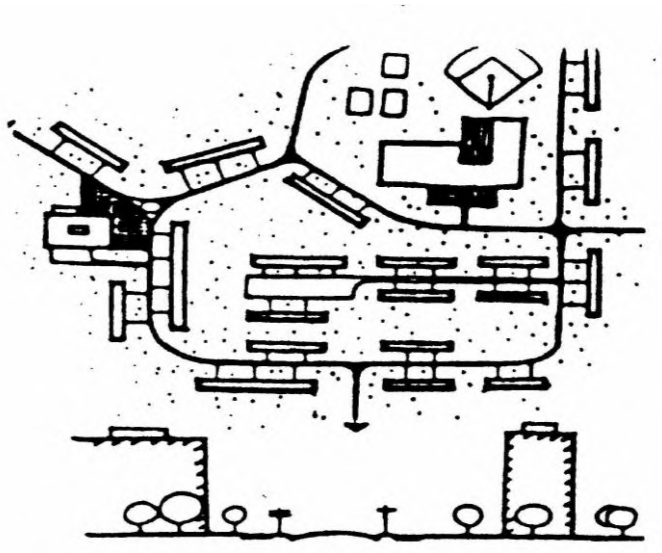
ZONAS Y SECTORES	TIPOLOGIA ARQUITECTONICAS						ACCIONES ARQUITECTONICAS						
	I	II	III	IV	V	VI	Ampliación	Conservación	Construcción	Reconstrucción	Remodelación	Restauración	Demolición
RESIDENCIAL INTERMEDIA													
Residencia intermedia	x	x					x	x	x	x	x	x	x
RESIDENCIAL PERIFÉRICA													
Residencial periférica			x	x			x	x	x	x	x	x	x

ZONAS Y SECTORES	TIPOLOGIA ARQUITECTONICAS						ACCIONES ARQUITECTONICAS						
	I	II	III	IV	V	VI	Ampliación	Conservación	Construcción	Reconstrucción	Remodelación	Restauración	Demolición
CENTRO HISTÓRICO Y DE SERVICIOS													
Centro Histórico y de Servicios	X	X					X	X		X	X	X	X
PRODUCCION													
Producción				X			X	X	X		X		X
ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES													
Espacios Públicos y Áreas Verdes					X			X			X	X	
GRANDES INSTALACIONES													
Cementerio		X					X	X	X	X			
Patio Materiales de Construcción			X				X		X		X		X

TIPOLOGÍAS URBANÍSTICAS:

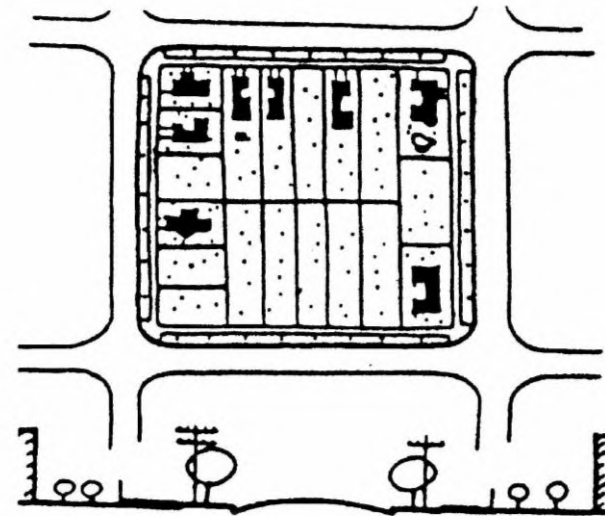
Tipología 1:

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 m de sección promedio y peatonales-vehiculares de 3 a 3.5 m. Áreas verdes y parqueos 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 m 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 m promedio, discontinuidad vial frecuente.



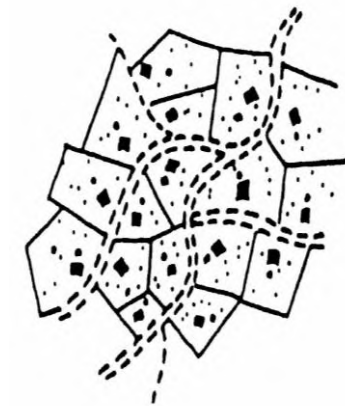
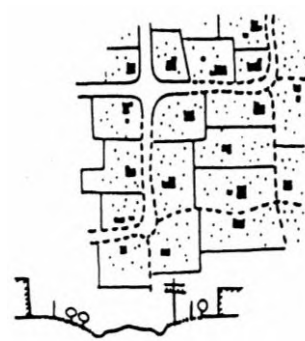
Tipología 4:

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.

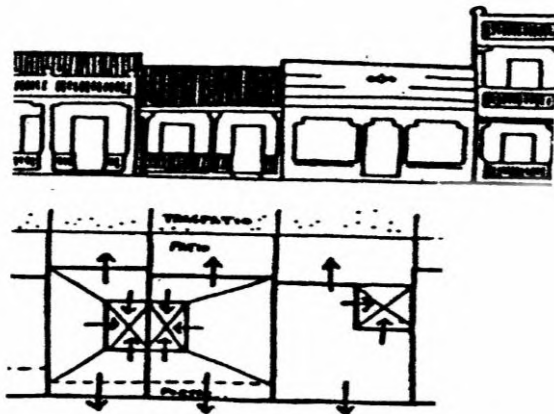
Agrupaciones lineales de viviendas a lo largo de las vías que conectan los asentamientos con los territorios, generalmente de tipologías V y VI.



TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS.

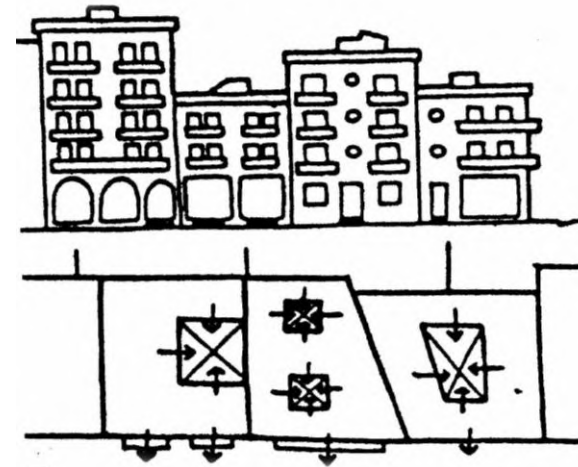
Tipología I:

Edificios multifamiliares de viviendas medianeras de 2 y más plantas en parcelas de formas y dimensiones variables, de tipología constructiva 1 (clasificación de la edificación de acuerdo a los materiales), ocupando más de una vivienda por planta, con presencia o no de servicios en planta baja, portales públicos y privados y balcones al frente. Escaleras y elevadores retirados hacia el interior de la fachada. Predominio de elementos decorativos de fachadas e interiores. Superficie edificada por vivienda promedio entre 45 y 70 m². Fenestración de sus locales hacia fachada exterior y/o patinejos, patios interiores y pasillos. Se identifica con los edificios multifamiliares construidos en el primer tercio del siglo XX.



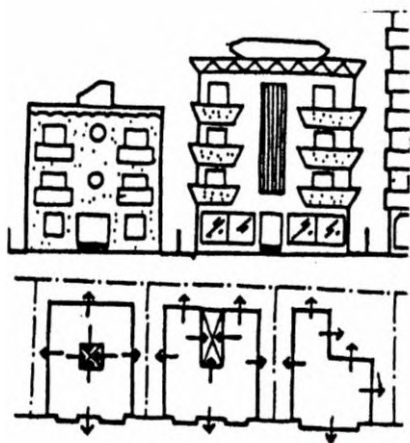
Tipología II:

Viviendas individuales medianeras en edificaciones de 1 a 3 plantas, de tipología constructiva 1 y 2, ocupando parcelas de dimensiones variables. Predominio de portales y balcones al frente. Escaleras retiradas hacia el interior de la fachada. Puntales libres promedio entre 3 y 5 m, 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 los barrios y repartos de los bordes de las zonas centrales y en las zonas centrales de las ciudades intermedias.



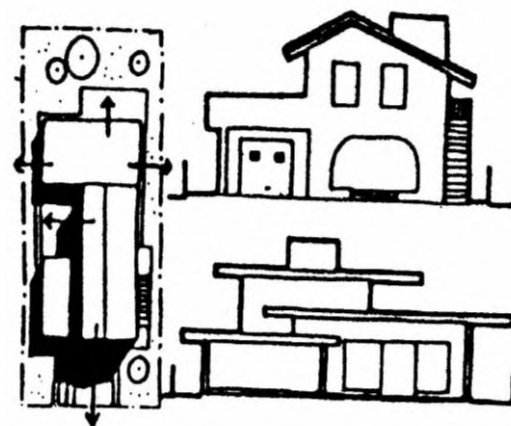
Tipología III:

Edificios multifamiliares de 3 y más plantas no medianeros, de tipología constructiva 1, ocupando más de 1 apartamento por planta y con presencia o no de balcones al frente, servicios en planta baja, portales públicos o privados y elementos decorativos en fachadas e interiores. Puntales promedio entre 2,40 y 3,00 m. Escaleras y elevadores retirados o no hacia el interior de la fachada y fenestración hacia la fachada patinejos y pasillos. Pueden tener sótanos y semisótanos. Superficie edificada promedio entre 45 y 70 m² Pueden tener garajes en planta baja o en sótanos. Se identifican con las edificaciones de estándar medio y alto construidas en las décadas de los 40 y 50 y los construidos por la Revolución, prefabricados y convencionales.



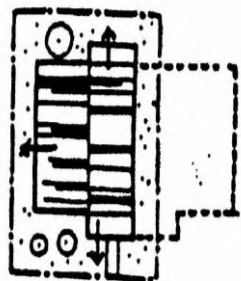
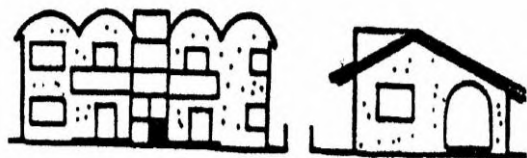
Tipología IV:

Viviendas individuales no medianeras de 1 y 2 plantas. Tipología constructiva 1 y 2, ocupando parcelas ortogonales de dimensiones variables. Predominio de portales. Escaleras interiores y exteriores frontales o laterales. Puntales libres con promedio de 2.70 y 3.00 m, 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.



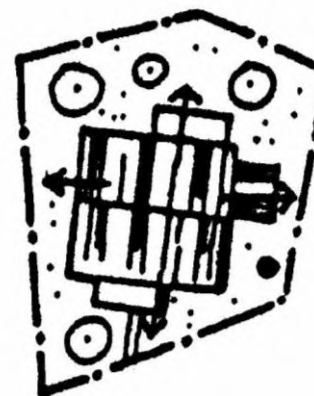
Tipología V:

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 m. 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 VI:

Viviendas individuales no medianeras de 1 planta. Tipología constructiva 3 y 4 ocupando parcelas irregulares de dimensiones variables, con o sin portales. Carencia de elementos decorativos. Fenestración de sus locales hacia el exterior. Superficie edificada promedio entre 30 y 50 m². Se identifica con las viviendas rurales y las construidas espontáneamente en las periferias urbanas.



Glosario de **Términos y Definiciones.**



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

Acera ponchada: Parte de la vía pública destinada a la circulación de peatones, en cuyo pavimento ensanchado se perfora espacios para la colocación de árboles, a fin de incrementar la superficie de dicha circulación sobre el área original del parterre.

Accesoria: Habitación con puerta a la calle o a pasillos interiores que en ocasiones formaba parte de la planta baja de los inmuebles coloniales. Por excepción se comunicaba internamente con los mismos. Las accesorias fueron, más tarde, incorporadas a las "cuarterías" como solución más jerarquizada de vivienda y posteriormente mayor intensidad de uso inmobiliario, en proyectos y diseños apropiados a tal fin.

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

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 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 m.

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 reguladora máxima: La que pueden alcanzar las edificaciones.

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, escalera o cualquier otra solución constructiva.

Ancho de calle: Distancia entre los dos lados de la calle que puede servir como referencia para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación.

Antepecho: Pretil o murete de baja altura debajo de ventanas o utilizado como elemento parcial de cierre y protección.

Área construida: Sumatoria del área construida en cada uno de los niveles de un inmueble. Para cada nivel se considera el 100 % del área cubierta y cerrada con cuatro paredes; el 50 % del área en terrazas voladas y el 75 % del área en terrazas con tres paredes perimetrales.

Área libre de parcela: Es la superficie descubierta que no es edificada y que generalmente oscila entre el 15 y el 50 %, de acuerdo a las tipologías urbanística y arquitectónica de que se trate.

Área ocupada: Proyección en planta de la construcción techada, que no incluye las áreas exteriores pavimentadas.

Áreas protegidas: Son los territorios que por los valores del medio natural requieren de especial protección por las autoridades y entidades competentes.

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

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

Balcones: Plataformas estrechas en voladizo, protegidas por 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.

Certificado de Micro localización: Documento oficial que culmina el Estudio de Micro localización y por medio del cual se establecen las regulaciones, restricciones, normas, condicionales y recomendaciones específicas que rigen para una determinada área de terreno, de obligatorio cumplimiento en el desarrollo del proceso inversionista, principalmente en la elaboración de los proyectos y en la ejecución de las obras.

Certificado de Utilizable: Constituye el documento administrativo mediante el cual se certifica que la inversión, excepto las de viviendas, amparada en una Licencia de Obra ha sido terminada; cuenta con todas las facilidades exigidas en la documentación técnica y cumple por tanto con todos los requisitos para su inscripción en los registros correspondientes.

Ciudadela: Casa originalmente unifamiliar que, mediante un proceso de subdivisión especulativa, es transformada y ocupada por múltiples familias que comparten algunas de sus áreas y servicios comunes.

Coefficiente de ocupación: Es el coeficiente resultante de dividir la proyección del área edificada en planta entre el área total.

Coeficiente de utilización: Es el coeficiente resultante de dividir la sumatoria de cada una de las plantas construidas entre la superficie total.

Completamiento: Relleno y completamiento de los espacios libres de la trama urbana con condiciones adecuadas.

Conservación: Trabajos de mantenimiento o reparación para proteger la edificación del desgaste y 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.

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

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

Cuartería: Inmueble de tipo doméstico multifamiliar, formado por una serie de habitaciones dispuestas, por lo general, perimetralmente alrededor de un patio común, y donde los servicios sanitarios, lavaderos y áreas de cocina eran compartidos en su concepción original.

Cuarto o habitación: En una vivienda unifamiliar o en un apartamento, el local originalmente destinado a dormitorio. En ciudadelas y cuarterías, el local utilizado como vivienda.

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

Demolición: Eliminación física, parcial o total, de una edificación, siempre que así proceda estructural y urbanísticamente..

Diseño ambiental en función de la prevención del delito: Aplicación del comportamiento y la ciencia social al diseño morfológico en razón de minimizar la percepción del delito, cuyos mayores aportes son:

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

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.

División: Acción y efecto de dividir un inmueble siempre que así proceda estructuralmente.

Edificaciones auxiliares: Aquellos edificios que tienen un papel auxiliar del principal: garajes, cuartos de desahogo.

Edificaciones sustentables: Se logran a partir de la introducción de elementos arquitectónicos, ventilación cruzada, energías alternativas diseño de microclimas, terrazas y azoteas jardín, huertos y agricultura urbana.

Elementos arquitectónicos: tales como voladizos, aleros, salientes, persianas, pérgolas, galerías y portales, entre otros, para disminuir la carga solar sobre los espacios habitables.

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.

Edificio alto: Se considera edificio alto al que posee más de cinco plantas, con más de 15,00 m de altura.

Edificio bajo: Se considera edificio bajo al que posee hasta cinco plantas, equivalentes a 15,00 m de altura.

Equidad social: Cuando el medio ambiente construido satisface las necesidades básicas de la población y refleja la diversidad compositiva de la sociedad dentro del marco de igualdad de la misma.

Equipamiento de ciudad o metropolitano: Instalaciones de servicios de frecuencia de uso esporádica que satisfacen las necesidades de la población de toda la ciudad e incluso de la población flotante y del turismo.

Equipamiento de nivel distrital o municipal: Instalaciones de servicios generales con frecuencia de uso periódico. Incluye reparadoras de calzado, equipos electrodomésticos y otros; barberías y peluquerías; servicios de salud; talleres de costura; oficinas de correos; agencias bancarias; e instalaciones gastronómicas.

Equipamiento primario: Instalaciones de servicio generalmente vinculadas a sectores residenciales o barrios por la frecuencia diaria de su utilización. Incluye las unidades de comercio minorista, instalaciones escolares y áreas libres para el uso recreativo o deportivo.

Erradicación: Demolición total de la estructura física de una zona. Acción urbanística aplicable en una zona residencial ocupada por viviendas u otras edificaciones constructivamente

deficientes, provisionales e irreparables, o que cuentan con problemas de infraestructura, de redes técnicas y carencias de servicios o están afectadas por su vulnerabilidad. Por tales razones o por otras restricciones urbanísticas específicas, el Plan General de Ordenamiento determina que sea erradicada y reurbanizada totalmente, o en otros casos dedicadas a áreas verdes, zonas de protección y otros usos.

Escalas de intervención: Diferenciación del nivel de acción constructiva o urbanística aplicable respectivamente a las edificaciones y al contexto urbano, según se trate.

Espacio abierto: Espacio urbano al aire libre y exento de edificaciones, que puede tener una o varias funciones, ser de uso público o privado y que está destinado fundamentalmente al peatón.

Espacio público: Son los espacios libres constituidos por plazas, plazuelas y otros, que se producen como resultado del ensanche de las vías de circulación, parques, isletas con vegetación y/o mobiliario, paseos y también las calles y demás vías de circulación; así como las correspondientes áreas tributarias de las instalaciones públicas y de servicios públicos.

Espacio semipúblico: Es el espacio privado definido y separado del espacio público por el límite de propiedad de manera interrelacionada, tal como sucede en las franjas de jardín y portal. Tiene carácter de uso restringido por parte de quien ostente su titularidad o usufructo.

Especiales: Funciones cuyo dominio público queda supeditado a la decisión de las autoridades competentes en cada caso.

Fachada mínima: Dimensionamiento mínimo que han de tener las parcelas para que sean edificables.

Facilidades temporales: Edificaciones, instalaciones, talleres y otras construcciones auxiliares, que sirven solamente al propósito de la construcción, ejecución y puesta en explotación de la inversión, y que serán desactivadas al finalizar la misma.

Fondo edificable: Profundidad de la edificación desde la línea de fachada.

Frente de calle: Zócalo urbano integrado linealmente por los elementos tipológicos que conforman la ocupación y alineación de los límites de propiedad y de las líneas de fachadas o de construcción en cada cuadra de las manzanas. Según su calificación, se pueden caracterizar por su valor urbano requerido patrimonialmente.

Fuentes generadoras de contaminación atmosférica: Aquellas instalaciones que dentro de su proceso de producción, sus residuales tengan rangos superiores a los permisibles de elementos contaminantes, induciendo una afectación a los diferentes componentes del medio ambiente en general y del hombre en particular, en cuanto a olores, polvos, ruidos, sustancias químicas, biológicos, etc.

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.

Glorieta o pabellón: Generalmente de forma redondeada que se sitúan en jardín o patio y habitualmente se cubre con plantas trepadoras.

Hito: Mojón o montículo piramidal de base cuadrada o rectangular para la señalización e identificación individual de las vías, dos a dos, colocado diagonalmente en las esquinas de las calles. En urbanismo se usa también este término para designar aquellas edificaciones o elementos naturales que se destacan como acentos en las ciudades o en partes de éstas.

Intensidad de intervención urbana: Grado de actuación aplicable a la calificación o destino de uso de suelo y de las acciones constructivas, según el carácter y el tipo de las intervenciones en el contexto urbano.

Intercambio: Lugar de la vía donde se encuentran dos o más vías a distintos niveles con los ramales de enlace necesarios para comunicarlas entre sí.

Jardín: Espacio situado entre la primera línea de fachada y la línea de propiedad que forma parte del área libre de la parcela.

Licencia de Obra: Constituye el documento técnico administrativo que autoriza cualquier actuación urbanística y/o arquitectónica y asegura que el proyecto contempla las regulaciones establecidas en el certificado de micro localización.

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.

Línea de fachada: Es el tramo de alineación perteneciente a cada parcela.

Local auxiliar (en viviendas): Locales destinados a servicios o circulación interior, tales como cocina, servicio sanitario, clóset o alacena, pasillos cubiertos, portal, terraza, patios de servicio cubiertos y balcón.

Local habitable (principal): Se destina a las funciones principales de la vivienda, básicamente a estar, comer y dormir, así como los locales de uso prolongado como cuartos de estudio, juego o trabajo. Serán cubiertos y cerrados y tendrán ventilación e iluminación naturales. Cuando la ventilación e iluminación naturales se obtenga a través de un patio interior sus dimensiones deberán permitir la colocación de los vanos de ventilación e iluminación naturales, de forma que se garantice la función y no se ejerzan vistas rectas sobre las viviendas colindantes.

Logias: Espacio no habitable que se desarrolla siempre a partir del primer nivel de una edificación, abierto su frente a la calle y que podrá ocupar en sus dimensiones un ancho y

profundidad idéntico al área de portal público, o profundizar en dimensión a dos crujías cuando ocupe menos del 50% de la fachada.

Luces: Se denominan a los rompimientos menores en paredes, que sirvan más bien para iluminar que para mirar al exterior.

Manzana: Célula o elemento esencial de la estructura urbana o la cuadrícula urbana, conformada por polígonos cerrados definidos por calles y vías o elementos naturales cuando son manzanas abiertas. Pueden estar a su vez constituidas por espacios menores llamados lotes o parcelas.

Medianería: Son las paredes comunes a dos edificaciones, que a su vez las separan. Pueden ser también paredes contiguas o inmediatas. Cuando por diferencias de alturas definitivas entre los edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, estas deberán ser tratadas como fachadas.

Medioambiente: Conjunto de circunstancias ecológicas, culturales y antrópicas en que se desenvuelve la ciudadanía en el contexto urbano.

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

Mobiliario urbano: Es el conjunto de elementos utilitarios situados en los espacios públicos y en la vía

pública, tales como: luminarias, farolas, ancos, 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 construcción: obra nueva, nueva edificación.

Nueva edificación: Construcción de nueva planta de un edificio sobre un solar yermo o área libre.

Nueva urbanización: Acondicionamiento o preparación de una porción de terreno para su uso urbano, dotándola de la infraestructura técnica y los servicios necesarios.

Número máximo de plantas: Número máximo de plantas permitidas dentro de la altura máxima reguladora.

Obra Nueva: Construcción que se inicia nueva y su emplazamiento puede ser en un terreno o azotea.

Organopónico: Canteros o instalaciones para el cultivo y producción agrícola en zonas urbanas.

Parcela mínima edificable: Es la superficie mínima que se puede autorizar para la edificación.

Parcela urbana: Porción pequeña de terreno, en este caso urbano. Por lo general son los espacios que integran la manzana.

Paredes contiguas: Una de las formas que adquieren las paredes medianeras. Pueden estar unidas o con una separación determinada que incluya el "derecho de arrimo", que es una pared de carga para soportar estructuras de la edificación adyacente.

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

Pasaje: Volumen o espacio abierto que corta transversalmente la edificación, ocupando parte de la planta baja de la misma y de destina al paso y acceso público.

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

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

Parada de bolsillo: Término alegórico relativo a los espacios públicos y paralelos a la faja de circulación de la vía, destinados a facilitar la parada de los vehículos del transporte público y junto a los cuales se establecen los apeaderos de pasajeros.

Parcela: Porción de superficie horizontal de un terreno, deslindada en una unidad poligonal cerrada.

Parcela compacta: Aquella porción de terreno urbano, en la cual en su construcción se respeta una superficie descubierta mínima del 15% de su área total. Esta superficie descubierta podrá obtenerse en este caso a partir de patios, patinejos, y/o pasillos laterales y de fondo.

Parcela semicompacta: Aquella porción de terreno urbano, en la cual en su construcción se respeta una superficie descubierta mínima del 33% de 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 descubiertos ubicado ya sea en parcelas libres, a borde de contén a todo lo largo de una

cuadra o calle o en una sección de ésta determinada para este fin, y que es usado para el estacionamiento público de vehículos.

Parterre: Área verde comprendida entre el borde de la calzada de la vía y la acera (parterre exterior) o entre dos franjas de acera o pavimentos adyacentes a la vía y también entre la acera y el límite de propiedad (parterre interior o contra parterre).

Pasaje: Pasillo público peatonal que da acceso a locales comerciales en planta baja, pudiendo cruzar totalmente o no la manzana, y/o a los patios interiores de las edificaciones según sea el caso.

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

Patinejos: Pequeños espacios cerrados con paredes o galerías y descubiertos o semidescubiertos, en el interior de las edificaciones y que cumplen funciones de ventilación, confort térmico y mejora de las condiciones de iluminación.

Pérgola: Elemento arquitectónico estructural conformado por un corredor franqueado por columnas que soporta vigas longitudinales que unen las columnas de cada lado y otras transversales que unen ambos lados y sujetan un enrejado abierto, donde usualmente se desarrollan plantas trepadoras.

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

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

Planta sótano: Aquella situada debajo de la planta baja.

Portal (libre de uso o tránsito) público: Zaguán, pórtico o espacio conformado por columnas y paredes, paralelo a las calles o vías y que permite un libre movimiento de peatones, les ofrece protección del tránsito de vehículos y guarecerse de las condiciones meteorológicas tropicales como la insolación y la lluvia, así como también permite el libre acceso y uso en edificaciones públicas y de servicios.

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

Pórtico: Construcción de diferentes dimensiones formada por varias columnas o pilares y techos de hormigón, tela, zinc, canales metálicos, tejas u otros similares, destinados para

realizar diversas actividades. Galería con arcadas o columnas a lo largo de un muro de fachada o de patio.

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.

Ranchón: Construcción ligera formada por varias columnas o pilares que sostienen un techo, que se instala en espacios abiertos de, madera y con cubierta de guano.

Rasante: Es la línea que determina la inclinación respecto a un plano horizontal, de un terreno o una vía. Se aplica a las calles, las plazas, los terrenos, etc.

Reanimación: Acción superficial apoyada en la estructura física existente, que posibilita su utilización en breve plazo, con mínima intervención.

Reconstrucción: Acción constructiva que se ejerce sobre una edificación con alto grado de deterioro o inhabitable, para sustituir o construir de nuevo alguno de sus elementos componente, total o parcialmente, con el fin de recuperar su valor de uso y reincorporarlo al fondo edificado (está vetado por la carta de Atenas y el consenso internacional, por lo que solo se utiliza en casos excepcionales)

Rehabilitación: A nivel urbano se concibe como un conjunto de acciones que tienen como fin la recuperación de la

estructura funcional y morfológica de una zona, a partir de volver a poner en funcionamiento sus distintos componentes y relaciones adecuadas entre ellos. A escala arquitectónica es el conjunto de acciones que permite rescatar una edificación desde el punto de vista físico y de sus valores e incorporarlo a la vida contemporánea.

Remodelación: Toda construcción o arreglo interior o exterior de una edificación que modifica su fachada, su planta original o introduce cambios estructurales (a escala arquitectónica). Actividad basada en la demolición de parte de la estructura física de una zona y nueva construcción en las áreas liberadas (a escala urbana).

Renovación: Es la acción planificada del medio urbanizado a escala urbana

Reposición: Es una obra nueva en su totalidad que tiene la peculiaridad de ejecutarse en sustitución de una existente.

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.

Restauración: Obras de construcción calificadas sobre de edificaciones de valor monumental que recuperan las condiciones originales de la edificación.

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 linderero 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.

Saturación: Relleno y completamiento de los espacios libres de la trama urbana con condiciones adecuadas.

Separaciones: Distancias que las edificaciones han de mantener con los límites de la parcela.

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

Servidumbre de vistas y luces: Son los gravámenes o limitaciones impuestas por uno inmuebles a otros, por razones de evitar vistas rectas, de costado u oblicuas.

Seto de arbustivas: Sembrado lineal de tal especie de área verde, perimetral y contiguo al límite de propiedad, cuya altura no exceda de 1,20 m.

Sistema de áreas verdes: Conjunto de espacios, que se articulan e interactúan entre sí y con el resto del territorio urbano, en los cuales la vegetación constituye el elemento significativo de su composición, en sus diferentes tipos y especies: árboles, arbustos y césped; constituyendo un aspecto básico de los espacios abiertos en las ciudades.”

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

Sótanos y semisótanos: Son las plantas que en su totalidad o en más de un 50% de su superficie construida tiene su nivel de techo por debajo de la planta caja de la edificación y por encima de la rasante de la acera entre 0.50 y 1.30 m.

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

Supresión de barreras arquitectónicas: Todas las edificaciones cuya cota de rasante exceda los 0.20 m la

rasante de la acera, deberá disponer de rampas además de escalones.

Terrazas: Son espacios cubiertos o descubiertos, generalmente de nivel superior al del terreno, limitados por muros o balaustradas, que forman parte de una edificación.

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.

Tipología arquitectónica: Es el resultado de la agrupación de las edificaciones en "tipos" a partir de la detección en ellas de determinados rasgos homogéneos o constantes, que las hacen integrar un conjunto claramente identificable.

Tipología constructiva: Es la clasificación de las edificaciones, teniendo en cuenta los materiales empleados en las paredes, pisos y techos.

Tipología habitacional: Es la clasificación de las edificaciones, teniendo en cuenta sus características espaciales generales; entre las más manejadas se encuentran las casas apartamentos, cuarterías, etc.

Tipología urbana: Estudios de tipos o modelos urbanos en virtud de su trama, características físicas, ambientales, históricas y socioeconómicas.

Trampas de grasa: Dispositivos que se colocan en las instalaciones de producción industrial, agropecuarias y

otras, para recoger los residuos de lubricantes minerales, o compuestos orgánicos (glicérido, lipoideos y otros), a fin de evitar la contaminación ambiental.

Tratamiento de residuales: Son las técnicas, dispositivos y procedimientos que se aplican a los desechos y residuos sólidos, líquidos y gaseosos provenientes de la producción industrial, agropecuaria y otros, entre ellos los de origen doméstico, y que se realizan de forma previa a la disposición final de éstos, a fin de proteger el medio ambiente contra la contaminación. El tratamiento puede consistir en dispositivos mecánicos, físicos, químicos y biológicos.

Unificación: Acción y efecto de unificar dos o más inmuebles anexos al original, que formen parte integrante de este y se encuentre y se encuentren unidos por una puerta, pasillo, escalera o cualquier otra solución constructiva, siempre que así proceda estructural y urbanísticamente.

Urbanismo: Actividad que se ocupa del estudio, planificación, regulación, gestión y control de los territorios urbanos y de los procesos de urbanización con vista a la ordenación del uso del suelo, de las ciudades y pueblos, la optimización de su funcionalidad presente y futura, así como la preservación de los valores naturales, antrópicos y la mejora de la imagen y morfología.

Urbanización: Proceso a través del cual se organiza el espacio físico y se crea la infraestructura técnica requerida por el desarrollo de las edificaciones (vial, hidráulica, energética, de comunicaciones u otros).

Uso de suelo: Calificación funcional urbanístico y empleo inmobiliario del terreno urbanizado, urbanizable y no urbanizable. Aprobación oficial para utilizarlo a tal fin.

Uso privado: Usos realizados de forma restringida por parte de la población y se desarrollan en locales de propiedad y uso privado.

Uso provisional: Espacio de tiempo pasajero y condicionado dentro de un intervalo de espera que define la duración.

Uso público: Usos colectivos de la mayoría de la población en correspondencia con los usos destinados a equipamientos y servicios.

Uso temporal: Espacio de tiempo limitado o fijado, independientemente de su duración.

Uso transitorio: Espacio de tiempo circunstancialmente breve o momentáneo, o sea de poca duración.

Valor arquitectónico-urbanístico: Se refiere a los componentes o partes de las edificaciones y del contexto urbano, su espacialidad interna y externa, y a los rasgos que los definen dentro de cierta tendencia estética y expresiva según su memoria, debidamente cualificadas en tal sentido.

Valor artístico: Se refiere a reconocidos elementos plásticos de elementos decorativos o de mobiliario aplicado.

Valor histórico: Se asocia a la presencia de personalidades, o a la ocurrencia de hechos o acciones de relevancia para la historia de la ciudad o del país.

Vano: Hueco o abertura en paredes constituido por puertas y ventanas o simplemente calado.

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.

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 m.

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 m.

Vivienda: Se entenderá por vivienda toda edificación, local o recinto estructuralmente separado e independiente, construido o adaptado, en todo o en parte, para fines de alojamiento permanente de personas y que cuente con los servicios básicos y auxiliares requeridos para tal función.

Vivienda adecuada: Aquella vivienda que cumple con los requisitos mínimos establecidos respecto a superficie útil, número de locales, requisitos higiénico-sanitarios, características técnico-constructivas y de seguridad e independencia. Para ser considerada como tal, la vivienda debe tener como mínimo 25,00 m cuadrados, con una deducción de un 10 % menor cuando este tipo de vivienda sea el resultado de una rehabilitación.

Vivienda multifamiliar: Conjunto de viviendas con equipamiento completo, que comparten la planta o nivel de un edificio único, generalmente de tres o más niveles. A partir del espacio público, se presenta un acceso común con escaleras y elevadores que conecta con pasillos de comunicación repetidos en cada nivel, también de uso compartido.

Vivienda unifamiliar: Vivienda en inmueble diseñado para ser ocupado por una familia única, con equipamiento completo y acceso directo e independiente de la calle. Generalmente ocupa un nivel completo de la parcela, y en ocasiones alcanza dos o tres niveles con dos o tres viviendas o no. Se consideran también viviendas unifamiliares, aquéllas adosadas o pareadas –casas gemelas que integran un inmueble único, siempre que cumplan la primera condición citada.

Vuelos de edificación: El ancho de los balcones no podrá en ningún caso exceder el ancho de la acera.

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

Zapata: Cimentación corrida que soporta cargas estructurales uniformemente distribuidas, o sirve de apoyo a elementos aislados y para delimitación o contención.

Zócalo: Franja horizontal del arranque de la edificación. Puede ser del mismo o de diferente material que el resto de la fachada. Urbanísticamente pudiera ser interpretado como el frente tipológico de calle que la caracteriza.

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