

*Regulaciones Urbanísticas y Territoriales
del Asentamiento de*

Corralillo



Dirección Municipal de Planificación Física

Índice

INTRODUCCIÓN

DESARROLLO

LINEAMIENTOS DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO No.1: DESCRIPCIÓN DEL ASENTAMIENTO

Sección primera. Derrotero del asentamiento.

Sección segunda. Caracterización general del asentamiento

CAPÍTULO No. 2: CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES

Sección primera. Regulaciones urbanísticas

Sección segunda. Premisas conceptuales.

Sección tercera. Regulaciones generales de intervención urbana.

Sección cuarta. Regulaciones específicas de intervención urbana.

Sección quinta. Regulaciones de procedimientos.

Sección sexta. Tablas y normas gráficas.

Sección séptima. Glosario de términos.

Sección octava. Anexos.

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

Sección primera. Calidad del medio ambiente.

Sección segunda. Protección y preservación patrimonial.

Sección tercera. Usos de suelo.

Sección cuarta. Estructura urbana

Sección quinta. Morfología Urbana

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

CAPÍTULO No. 5: REGULACIONES DE PROCEDIMIENTOS.

CAPÍTULO No. 6: TABLAS Y NORMAS GRÁFICAS.

CAPÍTULO No. 7: GLOSARIO DE TÉRMINOS.

BIBLIOGRAFÍA

ANEXOS

Introducción

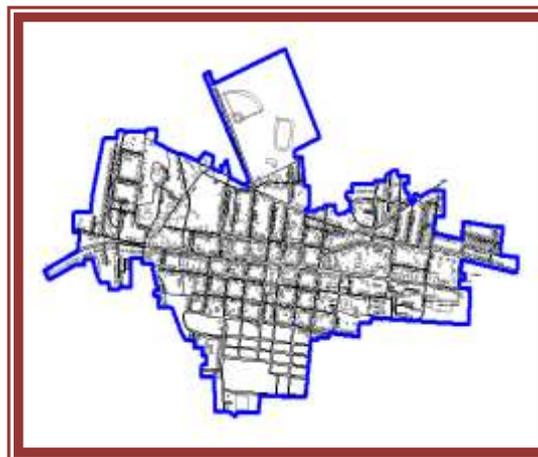
Antecedentes históricos y evolución del asentamiento

La fundación de Corralillo comienza en el año 1831, con un asiento a unos 3 Km. del embarcadero de Jaruco (hoy Playa “El Salto”), pero su ayuntamiento tiene como fecha oficial de fundación el año 1840, sin embargo el año 1879 fue creado como municipalidad, suprimiendo esta en 1902 y reconstruyéndose en 1910. En 1913 llega el ferrocarril, comunicándolo con Sierra Morena y Rancho Veloz. En los años 20 se produce una migración de pobladores de posición económica holgada, en este período se mejora los caminos vecinales. En el año 1954 con la construcción de la carretera del Circuito Norte cobra un nuevo auge económico este asentamiento, pero sin gran relevancia.

Desde la fundación del asentamiento y hasta el año 1959 el crecimiento se desarrolla en sentido Este y Oeste a lo largo del eje vial Circuito Norte y con cierta tendencia al Sur, y en menor grado un desarrollo hacia el Norte y Noroeste del asentamiento, en una primera etapa limitado por la presencia del ferrocarril.

En esta etapa, la estructura urbana del asentamiento mantiene sus características, aunque con un trazado vial incipiente. Con una estructura de retícula ortogonal de dimensiones variables y un trazado vial en dirección Norte-Sur y Este-Oeste fundamentalmente, con secciones viales entre 6.00 y 7.00m, y aceras de 1.00 m como promedio, con un predominio de la vivienda aislada.

Dentro del núcleo urbano surgen a partir de la década del 80, algunos barrios de crecimiento espontáneo que no mantienen el trazado característico, así como se desarrolla un pequeño crecimiento lineal de viviendas por esfuerzo propio a lo largo de la vía que une el asentamiento con el cementerio. Posteriormente se salva este umbral y el crecimiento continuo hacia el Norte y Noreste, a partir del asentamiento en esta zona de las viviendas de la C.P.A “21 de Septiembre”, el barrio de Acopio y algunas obras sociales como el Combinado Deportivo “Aurelio Janet”.



Diversas visiones de la ciudad, pueblo o poblado, o zona a regular, a través del criterio de investigadores e historiadores locales o no, otros especialistas interesados en el tema, líderes formales e informales del territorio.

Corralillo fue fundado en el periodo 1830-1835, como existencia de un núcleo, en 1848 comenzó a construirse la parroquia.

El auge azucarero de los años 40 sobre todo la década del 50 lo convierte en el centro principal por su poderío económico y que lo llevaría a encabezar las riendas administrativas, judiciales, políticas y sociales de todo el partido de Ceja de Paula (hoy Corralillo).

En las tierras cercanas a este poblado estaban ubicados 32 ingenios y trapiches los más conocidos eran La Caridad, San Pedro, Santa Lutgarda, Ramona con la mayor prosperidad económica donde todavía se encuentra algunas de sus ruinas. Permaneciendo hasta el momento el Central Ramona (hoy UEB atención a azucareros), donde está todavía el barracón de esclavos.

A finales de 1870, los ciudadanos de origen asiático, con un fin económico, fundan una sociedad que contribuía al dinamismo cultural. En esta localidad se aprecian espectáculos muy populares, sobre todo bailes, y de vez en cuando se producían encuentros o tertulias. Allí se reunían músicos, poetas, escritores y pintores. El 2 de mayo de 1882 se crea un Club, promueve la música lírica, su presidente fue Francisco Rodríguez Pavión.

El día 5 de enero de 1899 es la ocupación donde desaparece el término municipal de Ceja de Pablo y se incorpora al territorio de Rancho Veloz. En 1910 se restituye como termino municipal de Corralillo. Donde sus principales asentamientos se destacaban como Corralillo, Rancho Veloz y Sierra Morena.

En 1913 llega el ferrocarril a Corralillo, comunicándolo con Sierra Morena y Rancho Veloz, ferrocarril propiedad de la Cuban Central.

También encontramos otras edificaciones de esta etapa:

1. La iglesia de Corralillo.
2. La Iglesia de Rancho Veloz.
3. La iglesia de Sierra Morena.
4. Local del Museo, en sus orígenes fue la capitania del Ejercito Español.
5. La respetable Logia Masónica.
6. El faro Hernán Cortés.
7. El local de la UJC donde existen ruinas con pocos elementos estructurales de la época de lo que fue el lugar donde se llevo a cabo le reconcentración de Gueiler en Corralillo.
8. Vivienda ubicada en calle Leoncio Vidal No. 45 entre calle Céspedes y calle Máximo Gómez, donde vivió el mambí escritor corralillense Ramón Conrado Campusano. Actualmente biblioteca municipal y sectorial de cultura.
9. El pozo al centro de la calle Quintín Banderas.

En el año 1958 se construyó un centro escolar con aceptable localización, en el centro geográfico del área urbanizada en aquel entonces. Hoy ESBU Julio Antonio Mella.

En el año 1954 con la construcción de la carretera del Circuito Norte cobra un nuevo auge económico este asentamiento, pero sin gran relevancia.

Debe destacarse que algunas de estas construcciones han sido transformadas, pero estos procesos de reconstrucción son reversibles, es decir, que pueden ser llevados a sus diseños originales, cuenta además con importantes instituciones para su desarrollo cultural la biblioteca municipal y,

Regulaciones urbanas del asentamiento Corralillo 2014

la librería, el museo, tres casas de cultura, dos salas de videos y el cine municipal, y grupos de aficionados, promotores culturales, la brigada “José Martí” de instructores de arte, artistas independientes avalados por el Consejo Nacional de Artes Plásticas, miembros de la Asociación de Artistas y Creadores de Cuba (ACCA) y artistas asociados a la UNEAC.

Se cuenta con una estructura en todos los consejos populares con promotores e instructores, existe una agrupación profesional y varias aficionados. Existen dos casas de cultura una en el poblado de Rancho Veloz, esta instalación es un complejo que incluye: librería, biblioteca y sala de video y la otra en la cabecera municipal, necesita una remodelación, la misma no tiene condiciones para el desarrollo de la enseñanza artística.



Desarrollo

LINEAMIENTOS DEL PLAN GENERAL:

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

Sus objetivos se dirigen a:

- Delimitar las zonas y sectores objeto de regulación a partir del régimen urbanístico del suelo.
- Precisar las acciones constructivas que se permiten o prohíben de acuerdo a las determinaciones del Plan General o Parcial para la zona en cuestión.
- Definir el régimen de uso especificando los usos predominantes, compatibles, prohibidos y condicionados.
- Establecer las condiciones en función de las características de los elementos que conforman las tipologías urbanísticas y arquitectónicas.
- Identificar las restricciones derivadas de la ampliación de leyes, decretos, reglamentos y normas de carácter Nacional o Sectorial.

OBJETIVOS GENERALES DE LAS REGULACIONES

El alcance de este documento concierne al asentamiento de Corralillo y su cumplimiento es de carácter obligatorio.

Las regulaciones territoriales y urbanísticas tienen como objetivo:

- a) Preservar los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, culturales y medio ambientales del territorio en el ámbito conceptual, físico y espacial.
- b) Orientar la acción constructiva correspondiente, tanto la originada por el proceso inversionista de los organismos y entidades estatales, como la que se realiza por esfuerzo propio de la población.
- c) Precisar las acciones constructivas, urbanísticas y relativas al suelo que se permiten o prohíben de acuerdo a las determinaciones del Plan General de Ordenamiento territorial y Urbano y al Plan Parcial para la zona en cuestión, tanto por personas naturales como jurídicas, así como las que deberán observarse en relación con los espacios públicos, áreas libres, redes técnicas, calidad ambiental y mobiliario urbano, entre otras cuestiones de interés.
- 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 construido existente, así como propiciarlos en el nuevo.
- e) Establecer que las determinaciones sobre cada proyecto arquitectónico y urbanístico, respondan a estudios de planeamiento territorial o urbano debidamente compatibilizados, ya sean Planes Generales, Parciales, Especiales o de Detalles, de factibilidad urbanística o localización de inversiones.
- f) Garantizar que tales determinaciones se expresen apropiadamente en los instrumentos de control establecidos, a los efectos de su acatamiento en los estudios económicos-constructivos, ideas conceptuales y proyectos, los cuales serán revisados y aprobados por la entidad pertinente.
- g) Identificar las restricciones derivadas de la aplicación de leyes, decretos, reglamentos y normas de carácter nacional o sectorial.
- h) Facilitar la comprensión, interpretación y aplicación del sistema normativo que implica el código regulador establecido, tanto por su comprensión como por su contenido y alcance.

En cuanto a uso del suelo:

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

En Cuanto a Morfología:

Proteger los espacios de uso público. Proteger y rehabilitar el patrimonio edificado, ambiental y cultural existente. Proteger los espacios a evaluar en el asentamiento. Potenciar áreas de nuevo desarrollo con una adecuada calidad funcional y visual.

En Cuanto a Estructura Físico- Espacial:

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

Para ello se trazaron 4 líneas estratégicas, cada uno con objetivos por cumplir, los cuales son:

1. ACONDICIONAR LOS COMPONENTES DE LA BASE ECONÓMICA QUE GARANTICEN LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PUEBLO.

Objetivos:

1. Garantizar la explotación racional y sustentable del suelo no edificable, de acuerdo a su calidad y vocación agrícola, en función de la actividad productiva.
2. Consolidar y mejorar el estado técnico constructivo de aquellas instalaciones productoras de bienes y servicios que contribuyan a elevar las producciones locales y la autosuficiencia alimentaria, energética y constructiva.
3. Fortalecer la base industrial con producciones tradicionales, de interés nacional, que permita elevar su competitividad en el mercado.
4. Consolidar y mejorar el estado técnico de aquellas instalaciones que se encuentran subutilizadas y pueden ser reservas de nuevas capacidades industriales o productoras de bienes y servicios.
5. Desarrollar nuevas producciones de bienes y servicios de alto valor agregado (Turismo)

2. MEJORAR LAS CONDICIONES DEL HÁBITAT PARA ELEVAR LA CALIDAD DE VIDA DE LA POBLACIÓN Y EL RESCATE DE VALORES SOCIALES Y MORALES DE LA POBLACIÓN Y CIUDADANÍA EN GENERAL.

Objetivos:

1. Consolidar y mejorar el estado del fondo actual de viviendas.

2. Desarrollar el hábitat en la zona sur del pueblo como principal alternativa.
3. Consolidar la red de servicios comerciales y gastronómicos actual del pueblo.
4. Proveer a la zona de nuevo desarrollo de una infraestructura de servicios primarios y secundarios
5. Consolidar y mejorar el estado del fondo de las instalaciones donde se practica deporte.
6. Consolidar y mejorar el estado del fondo de las instalaciones que promueven y desarrollan la cultura.
7. Consolidar y mejorar el estado del fondo de las instalaciones educacionales.
8. Consolidar y mejorar el estado de espacios de uso público para el ocio, la recreación y el esparcimiento
9. Consolidar y mejorar el estado de las oficinas socio administrativas donde se atiende a la población
10. Consolidar y mejorar el estado del fondo de las instalaciones dedicadas a la salud.
11. Potenciar los espacios públicos y vías principales más significativas de la ciudad con vistas a enriquecer la imagen urbana y a enfrentar la evolución sociodemográfica del pueblo.
12. Consolidar y mantener las edificaciones con valores históricos, arquitectónicos y culturales, como muestra de la identidad local.
13. Mejorar la imagen urbana del centro histórico y de servicio actual.
14. Consolidar y mejorar el estado del fondo actual de las instalaciones relacionadas con garantizar el comportamiento idóneo de valores sociales y morales de la población y ciudadanía en general.

3. PROTEGER Y REHABILITAR EL PATRIMONIO AMBIENTAL DE LA CIUDAD Y PREPARARLA PARA MITIGAR LOS DAÑOS ANTE LA OCURRENCIA DE DESASTRES NATURALES.

Objetivos:

Artículo 1616: Recuperar y mejorar el patrimonio ambiental del pueblo y garantizar la calidad ambiental en los nuevos desarrollos.

Artículo 1617: Adecuar las zonas de mayor riesgo del pueblo para atenuar los efectos ante la ocurrencia de desastres naturales.

Artículo 1618: Elevar los índices de calidad de las aguas superficiales de la cuenca Sagua la Grande.

Artículo 1619: Ampliar, reparar y dar mantenimiento a las construcciones en el cementerio.

Artículo 1620: Consolidar y mejorar el estado del fondo edificado relacionado con la Defensa Civil y las instalaciones directamente involucradas con la alerta temprana ante situaciones de riesgos a desastres.

4. PROVEER A LA CIUDAD DE UNA INFRAESTRUCTURA TÉCNICA QUE SATISFAGA LAS NECESIDADES ACTUALES Y LOS DESARROLLOS PERSPECTIVOS PREVISTOS.

Objetivos:

1. Ampliar y mejorar el servicio de agua a la ciudad con vistas a cubrir las demandas actuales y los de los nuevos desarrollos.
2. Implementar soluciones individuales o por zonas que en el futuro se incorporen o formen parte del sistema general de alcantarillado.
3. Proveer a la ciudad de una infraestructura vial adecuada, que vincule las diferentes zonas y que asimile los flujos vehiculares prospectivos.
4. Desarrollar una infraestructura eléctrica y de comunicaciones capaz de satisfacer las necesidades actuales y perspectivas.

ESTRUCTURACIÓN FÍSICO ESPACIAL

El pueblo de Corralillo se encuentra muy bien concebido y ordenado físicamente, lo que lo hace muy funcional. Se desarrolla en varios ejes de forma muy definida, los cuales se caracterizan de la siguiente forma:

Centro: Marcada concentración de instalaciones de servicios, administrativas y culturales. Se localiza el Centro Histórico y el Centro de Servicios fundamental del asentamiento.

Norte: Predomina el zona residencial y espacios públicos, ubicándose en ellos el Combinado Deportivo Aurelio Janet.

Este: Se encuentra ubicada la zona residencial de edificios multifamiliares, los barrios de La Rosita, CPA 21 de Septiembre, y el barrio de los afectados por el Huracán Michel, instalaciones educacionales como la ESBU Zeneido Costa y EPU Leoncio Vidal, y el Hospital Clínico 11 de Abril.

Sur: Abarca zona residencial intermedia, grandes instalaciones como son el cine Jigue, ETECSA y el cementerio y el área de nuevo desarrollo.

Oeste: Se encuentra la zona de producción conformada por grandes almacenes, el Combinado del pan Corralillo y el Almacén Mayorista incluye los barrios Acopio, La Salida y el barrio La Cañada., cuyas producciones se vinculan a la agricultura.

En sentido general no se han construido vías nuevas, en la zona periférica no existe la pavimentación de las calles.

MODELO DE DESARROLLO URBANO PROPUESTO:

La base económica se sustenta en parte además con la explotación racional y sustentable del suelo entregado para el Programa de la Agricultura Urbana, ya sea estatal o no estatal.

En cuanto a los servicios básicos (primarios, secundarios y superiores), se amplían y se crean las condiciones necesarias en unidades de venta; así como la recuperación de este tipo de instalaciones que estén deterioradas o se hayan perdido (estas últimas con necesidad de inversión para su construcción). Se potencian y mejoran los servicios hospitalarios y de hogares de ancianos, así como los centros educacionales de todos los niveles de enseñanza. Se priorizarán los consultorios médicos y las instituciones de

enseñanza relacionadas con las bases económicas productivas. Se mejoran las instalaciones deportivas y culturales existentes. En el caso de las primeras se generalizan las construcciones o acondicionamientos de terrenos deportivos en nuestro asentamiento. Se desarrollan programas para la atención al adulto mayor, los discapacitados, las personas con enfermedades crónicas y las embarazadas. Se diversifica la actividad de la gastronomía por cuenta propia. Se rehabilitan las conductoras de agua eliminando todos los salideros. En el sistema vial

Se explota el transporte de carga como de pasajeros, Se mejoran los inmuebles destinados a paradas de ómnibus, puntos de recogida y terminales.

La actividad medioambiental priorizará la erradicación de la contaminación que generan los focos contaminantes de las cuencas superficiales y subterráneas, el aire y el suelo. Se eliminan los microvertederos.

Capítulo: 1

Caracterización General del asentamiento.

Sección Primera: Derrotero.

Partimos del punto más al Noroeste del asentamiento Corralillo **V1** con coordenadas X 541 736 Y 350 802, coincidiendo con la intersección de la cerca perimetral del lateral derecho entrando de la vivienda # 1 ubicada de frente a la calle 4ta y la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre, donde tomamos rumbo Sureste, coincidiendo con la cerca lateral de la vivienda antes mencionada y cruzando la calle 4ta y llegamos al fondo de las parcelas de las viviendas de frente a la calle Pedro San Martín, recorriendo una distancia de 55m hasta llegar a **V2** con coordenadas X 541 792 Y 350 793. Hacemos un giro y tomamos rumbo Norte coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución 259 # 1593 Pedro A Gutiérrez González recorriendo una distancia de 35 m hasta llegar a **V3** con coordenadas X 541 799 Y 350 830. Hacemos un giro y tomamos rumbo Este coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución 259 # 1593 Pedro A Gutiérrez González, recorriendo una distancia de 100m hasta llegar a **V4** con coordenadas 541 900 Y 350 823. Hacemos un giro y tomamos rumbo Sur coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución 259 # 1593 Pedro A Gutiérrez González, cruzando la calle Línea, recorriendo una distancia de 45 m hasta llegar a **V5** con coordenadas X 541 895 Y 350 777, Hacemos un giro y tomamos rumbo Noroeste coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución 259 # 1593 Pedro A Gutiérrez González, recorriendo una distancia de 50m hasta llegar a **V6** con coordenadas X 541 845 Y 350 785. Hacemos un giro y tomamos rumbo Sur coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución 259

1593 Pedro A Gutiérrez González, recorriendo una distancia de 25 m hasta llegar a **V7** con coordenadas X 541 845 Y 350 760. Hacemos un giro y tomamos rumbo Sureste, coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución 259 # 1593 Pedro A Gutiérrez González recorriendo una distancia de 70 m hasta llegar a **V8** con coordenadas X 541 910 Y 350 750. Hacemos un giro y tomamos rumbo Noreste coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución 259 # 1593 Pedro A Gutiérrez González, recorriendo una distancia de 85 m hasta llegar a **V9** con coordenadas X 541 925 Y 350 844. Hacemos un giro y tomamos rumbo Sureste coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución 259 # 1593 Pedro A Gutiérrez González, recorriendo una distancia de 40m hasta llegar a **V10** con coordenadas X 541 970 Y 350 830. Hacemos un giro y tomamos rumbo Suroeste coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución 259 # 1593 Pedro A Gutiérrez González recorriendo una distancia de 25 m hasta llegar a **V11** con coordenadas X 541 960 Y 350 800. Hacemos un giro y tomamos rumbo Noroeste coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución 259 # 1593 Pedro A Gutiérrez González, recorriendo una distancia de 35 m hasta llegar a **V12** con coordenadas X 541 920 Y 350 804. Hacemos un giro y tomamos rumbo Suroeste coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución 259 # 1593 Pedro A Gutiérrez González recorriendo una distancia de 15 m hasta llegar a **V13** con coordenadas X 541 925 Y 350 785. Hacemos un giro y tomamos rumbo Suroeste, coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución 259 # 1593 Pedro A Gutiérrez González recorriendo una distancia de 20m hasta llegar a **V14** con coordenadas X 541 945 Y 350 780. Hacemos un giro y tomamos rumbo Suroeste coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la

Resolución 259 # 1593 Pedro A Gutiérrez González recorriendo una distancia de 10 m hasta llegar a **V15** con coordenadas X 541 942 Y 350 770. Hacemos un giro y tomamos rumbo Sureste coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución 259 # 1593 Pedro A Gutiérrez González recorriendo una distancia de 20m hasta llegar a **V16** con coordenadas X 541 960 Y 350 765. Hacemos un giro y tomamos rumbo Suroeste coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución 259 # 1593 Pedro A Gutiérrez González recorriendo una distancia de 60m hasta llegar a **V17** con coordenadas X 541 930 Y 350 713. Hacemos un giro y tomamos rumbo Sureste coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución 259 # 1593 Pedro A Gutiérrez González recorriendo una distancia de 85m hasta llegar a **V18** con coordenadas X 542 010 Y 350 700. Hacemos un giro y tomamos rumbo Noreste coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución 259 # 1593 Pedro A Gutiérrez González recorriendo una distancia de 40m hasta llegar a **V19** con coordenadas X 542 015 Y 350 740. Hacemos un giro y tomamos rumbo Sureste coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución 259 # 1593 Pedro A Gutiérrez González, recorriendo una distancia de 60 m hasta llegar a **V20** con coordenadas X 542 065 Y 350 710. Hacemos un giro y tomamos rumbo Norte coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución 259 # 1658 Pedro P Cruz González, recorriendo una distancia de 30 m hasta llegar a **V21** con coordenadas X 542 065 Y 350 740. Hacemos un giro y tomamos rumbo Sureste coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución 259 # 1658 Pedro P Cruz González y la banda Norte de la calle 5ta, recorriendo una distancia de 85 m hasta llegar a **V22** con coordenadas X 542 145 Y 350 706. Hacemos un giro y tomamos rumbo Noreste coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución 259 # 1658 Pedro P Cruz González recorriendo una distancia de 50 m hasta llegar a **V23** con coordenadas X 542 174 Y 350 745. Hacemos un giro y tomamos rumbo Sureste coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución 259 # 1658 Pedro P Cruz González, recorriendo una distancia de 45 m hasta llegar a **V24** con coordenadas X 542 215 Y 350 725. Hacemos un giro y tomamos rumbo Suroeste coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución 259 # 1658 Pedro P Cruz González, recorriendo una distancia de 50 m hasta llegar a **V25** con coordenadas X 542 200 Y 350 680. Hacemos un giro y tomamos rumbo Sureste coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución 259 # 1658 Pedro P Cruz González y la banda Norte de la calle 5ta, recorriendo una distancia de 50 m hasta llegar a **V26** con coordenadas X 542 245 Y 350 660. Hacemos un giro y tomamos rumbo Noreste

coincidiendo con la cerca perimetral del campesino Hugo La Rosa, recorriendo una distancia de 15 m hasta llegar a **V27** con coordenadas X 542 250 Y 350 675. Hacemos un giro y tomamos rumbo Noroeste coincidiendo con la cerca perimetral del campesino Hugo La Rosa, recorriendo una distancia de 12 m hasta llegar a **V28** con coordenadas X 542 245 Y 350 685. Hacemos un giro y tomamos rumbo Noreste coincidiendo con la cerca perimetral del campesino Hugo La Rosa, recorriendo una distancia de 11 m hasta llegar a **V29** con coordenadas X 542 225 Y 350 688. Hacemos un giro y tomamos rumbo Noreste coincidiendo con la cerca perimetral del campesino Hugo La Rosa, recorriendo una distancia de 25 m hasta llegar a **V30** con coordenadas X 542 267 Y 350 710. Hacemos un giro y tomamos rumbo Sureste coincidiendo con la cerca perimetral del campesino Hugo La Rosa, recorriendo una distancia de 75 m hasta llegar a **V31** con coordenadas X 542 285 Y 350 642. Hacemos un giro y tomamos rumbo Sureste coincidiendo con la cerca perimetral del campesino Hugo La Rosa, y la banda Norte de la calle 5ta, recorriendo una distancia de 78 m hasta llegar a **V32** con coordenadas X 542 357 Y 350 610. Hacemos un giro y tomamos rumbo Noroeste coincidiendo con la cerca perimetral del campesino Hugo La Rosa, recorriendo una distancia de 15 m hasta llegar a **V33** con coordenadas X 542 355 Y 350 625.

Hacemos un giro y tomamos rumbo Noreste coincidiendo con la cerca perimetral del campesino Hugo La Rosa recorriendo una distancia de 10 m hasta llegar a **V34** con coordenadas X 542 365 Y 350 630. Hacemos un giro y tomamos rumbo Noroeste coincidiendo con la cerca perimetral del campesino Hugo La Rosa y el fondo de las parcelas ubicadas de frente a la calle Prolongación de Martí, recorriendo una distancia de 453 m hasta llegar a **V35** con coordenadas X 542 175 Y 351 040. Hacemos un giro y tomamos rumbo Noreste coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre, recorriendo una distancia de 30m hasta llegar a **V36** con coordenadas X 542 204 Y 351 055. Hacemos un giro y tomamos rumbo Sureste coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre, recorriendo una distancia de 55m hasta llegar a **V37** con coordenadas X 542 225 Y 351 003. Hacemos un giro y tomamos rumbo Noreste coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre, (que coincide con la cerca que delimita el Complejo deportivo "Mártires del 11 de Abril"), recorriendo una distancia de 330m hasta llegar a **V38** con coordenadas X 542 525 Y 351 135. Hacemos un giro y tomamos rumbo Sureste coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre (que coincide con la cerca que delimita el Complejo deportivo "Mártires del 11 de Abril"), recorriendo una distancia de 360m hasta llegar a **V39** con coordenadas X 542 670 Y 350 800. Hacemos un giro y tomamos rumbo Suroeste coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre (que coincide con la cerca que delimita el Complejo deportivo "Mártires del 11 de Abril"), recorriendo una distancia de 125m hasta llegar a **V40** con coordenadas X 542 560 Y 350 740. Hacemos un giro y tomamos rumbo Sureste coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre (que coincide con la cerca que delimita el Complejo deportivo "Mártires del 11 de Abril"), recorriendo una distancia de 28m hasta llegar a **V41** con coordenadas X 542 565 Y 350 715. Hacemos un giro y tomamos rumbo Este coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre (que coincide con la cerca que delimita el Complejo deportivo "Mártires del 11 de Abril"), recorriendo una distancia de 36m hasta llegar a **V42** con coordenadas X 542 603 Y 350 720. Hacemos un giro y tomamos rumbo Sureste, coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre y la banda Este de la calle Céspedes, recorriendo una distancia de 110m hasta llegar a **V43** con coordenadas X 542 603 Y 350 710. Hacemos un giro y tomamos rumbo Este, coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre, cruzando la calle Céspedes, recorriendo una distancia de 25m hasta llegar a **V44** con coordenadas X 542 635 Y 350 607. Hacemos un giro y tomamos rumbo Sur, bordeando la banda Este de la calle Céspedes coincidiendo además con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre, recorriendo una distancia de 70m hasta llegar a **V45** con coordenadas X 542 630 Y 350 535. Hacemos un giro y tomamos rumbo Suroeste coincidiendo la banda Este de la calle Céspedes coincidiendo además con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre, recorriendo una distancia de 25m hasta llegar a **V46** con coordenadas X 542 620 Y 350 506. Hacemos un giro y tomamos rumbo Este coincidiendo con el fondo de las parcelas de las viviendas localizadas de frente a la calle Línea coincidiendo además con la cerca perimetral de la CPA 21 de

Septiembre, recorriendo una distancia de 35m hasta llegar a **V47** con coordenadas X 542 660 Y 350 505. Hacemos un giro y tomamos rumbo Norte coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre recorriendo una distancia de 17m hasta llegar a **V48** con coordenadas X 542 656 Y 350 520. Hacemos un giro y tomamos rumbo Sureste coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre, recorriendo una distancia de 30m hasta llegar a **V49** con coordenadas X 542 690 Y 350 517, Hacemos un giro y tomamos rumbo Norte coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre, recorriendo una distancia de 15m hasta llegar a **V50** con coordenadas X 542 690 Y 350 535. Hacemos un giro y tomamos rumbo Noreste coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre recorriendo una distancia de

56m hasta llegar a **V51** con coordenadas X 542 745 Y 350 540. Hacemos un giro y tomamos rumbo Suroeste coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre, recorriendo una distancia de 30m hasta llegar a **V52** con coordenadas X 542 743 Y 350 507. Hacemos un giro y tomamos rumbo Sureste coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre, recorriendo una distancia de 25m hasta llegar a **V53** con coordenadas X 542 763 Y 350 495. Hacemos un giro y tomamos rumbo Norte coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre recorriendo una distancia de 9m hasta llegar a **V54** con coordenadas X 542 765 Y 350 505. Hacemos un giro y tomamos rumbo Este coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre, recorriendo una distancia de 25m hasta llegar a **V55** con coordenadas X 542 788 Y 350 502. Hacemos un giro y tomamos rumbo Norte coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre, recorriendo una distancia de 8m hasta llegar a **V56** con coordenadas X 542 785 Y 350 510. Hacemos un giro y tomamos rumbo Este coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre, recorriendo una distancia de 20m hasta llegar a **V57** con coordenadas X 542 814 Y 350 510. Hacemos un giro y tomamos rumbo Norte coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre, y a su vez con la banda Oeste de la calle 18, recorriendo una distancia de 30m hasta llegar a **V58** con coordenadas X 542 812 Y 350 543. Hacemos un giro y tomamos rumbo Noroeste coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre, recorriendo una distancia de 30m hasta llegar a **V59** con coordenadas X 542 790 Y 350 560. Hacemos un giro y tomamos rumbo Norte coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre, recorriendo una distancia de 20m hasta llegar a **V60** con coordenadas X 542 790 Y 350 585. Hacemos un giro y tomamos rumbo Este coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre, recorriendo una distancia de 25m hasta llegar a **V61** con coordenadas X 542 820 Y 350 580. Hacemos un giro y tomamos rumbo Norte coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución #259 1013 Wilfredo Máximo Molina Milián, recorriendo una distancia de 35m hasta llegar a **V62** con coordenadas X 542 820 Y 350 617. Hacemos un giro y tomamos rumbo Este coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución #259 1013 Wilfredo Máximo Molina Milián, recorriendo una distancia de 95m hasta llegar a **V63** con coordenadas X 542 915 Y 350 610. Hacemos un giro y tomamos rumbo Norte coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución #259 1013 Wilfredo Máximo Molina Milián recorriendo una distancia de 15m hasta llegar a **V64** con coordenadas X 542 915 Y 350 630. Hacemos un giro y tomamos rumbo Este coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución #259 1013 Wilfredo Máximo Molina Milián, cruzando la calle 16, recorriendo una distancia de 55m hasta llegar a **V65** con coordenadas X 542 965 Y 350 625. Hacemos un giro y tomamos rumbo Norte coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución #259 1013 Wilfredo Máximo Molina Milián, recorriendo una distancia de 25m hasta llegar a **V66** con coordenadas X 542 965 Y 350 653. Hacemos un giro y tomamos rumbo Este coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución #259 1013 Wilfredo Máximo Molina Milián, cruzando la calle 14, recorriendo una distancia de 20m hasta llegar a **V67** con coordenadas X 542 985 Y 350 653. Hacemos un giro y tomamos rumbo Norte coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución #259 1974 Luis Sánchez Almeida, recorriendo una distancia de 15m hasta llegar a **V68** con coordenadas X 542 985 Y 350 670. Hacemos un giro y tomamos rumbo Este coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución #259 1974 Luis Sánchez Almeida, recorriendo una distancia de 30m hasta llegar a

V69 con coordenadas X 543 015 Y 350 665. Hacemos un giro y tomamos rumbo Sur coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución #259 1974 Luis Sánchez Almeida recorriendo una distancia de 24m hasta llegar a **V70** con coordenadas X 543 015 Y 350 642.

Hacemos un giro y tomamos rumbo Este coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución #259 1974 Luis Sánchez Almeida, recorriendo una distancia de 50m hasta llegar a **V71** con coordenadas X 543 065 Y 350 640. Hacemos un giro y tomamos rumbo Sur coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución #259 1974 Luis Sánchez Almeida, recorriendo una distancia de 20m hasta llegar a **V72** con coordenadas X 543 065 Y 350 619. Hacemos un giro y tomamos rumbo Oeste coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución #259 1974 Luis Sánchez Almeida, recorriendo una distancia de 23m hasta llegar a **V73** con coordenadas X 543 040 Y 350 619. Hacemos un giro y tomamos rumbo Sureste coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución #259 1974 Luis Sánchez Almeida, recorriendo una distancia de 35m hasta llegar a **V74** con coordenadas X 543 045 Y 350 575. Hacemos un giro y tomamos rumbo Este coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución #259 1974 Luis Sánchez Almeida, recorriendo una distancia de 15m hasta llegar a **V75** con coordenadas X 543 061 Y 350 573. Hacemos un giro y tomamos rumbo Sur coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución #259 1974 Luis Sánchez Almeida, recorriendo una distancia de 22m hasta llegar a **V76** con coordenadas X 543 063 Y 350 560. Hacemos un giro y tomamos rumbo Sureste coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución #259 1974 Luis Sánchez Almeida, recorriendo una distancia de 21m hasta llegar a **V77** con coordenadas X 543 080 Y 350 545. Hacemos un giro y tomamos rumbo Noreste coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución #259 1974 Luis Sánchez Almeida, y con la banda Norte de la calle Arroyo Gato, recorriendo una distancia de 15m hasta llegar a **V78** con coordenadas X 543 094 Y 350 552. Hacemos un giro y tomamos rumbo Noroeste coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución #259 1974 Luis Sánchez Almeida, recorriendo una distancia de 25m hasta llegar a **V79** con coordenadas X 543 080 Y 350 570. Hacemos un giro y tomamos rumbo Noreste coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución #259 1974 Luis Sánchez Almeida, recorriendo una distancia de 15m hasta llegar a **V80** con coordenadas X 543 090 Y 350 580. Hacemos un giro y tomamos rumbo Sureste coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución #259 1974 Luis Sánchez Almeida, recorriendo una distancia de 30m hasta llegar a **V81** con coordenadas X 543 115 Y 350 565. Hacemos un giro y tomamos rumbo Noreste coincidiendo con la banda Norte de la calle Arroyo Gato y con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución #259 1974 Luis Sánchez Almeida, recorriendo una distancia de 35m hasta llegar a **V82** con coordenadas X 543 142 Y 350 593. Hacemos un giro y tomamos rumbo Este cruzando la calle Arroyo Gato y luego continuamos coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre, recorriendo una distancia de 80m hasta llegar a **V83** con coordenadas X 543 225 Y 350 588. Hacemos un giro y tomamos rumbo Suroeste coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre, cruzando la calle 7ma B, recorriendo una distancia de 95m hasta llegar a **V84** con coordenadas X 543 212 Y 350 487. Hacemos un giro y tomamos rumbo Noroeste coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre, recorriendo una distancia de 25m hasta llegar a **V85** con coordenadas X 543 185 Y 350 493. Hacemos un giro y tomamos rumbo Suroeste coincidiendo con la banda Este de la calle 4ta y la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre, recorriendo una distancia de 64m hasta llegar a **V86** con coordenadas X 543 175 Y 350 425. Hacemos un giro y tomamos rumbo Sureste coincidiendo con la banda Norte de la calle 5ta y la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre recorriendo una distancia de 118m hasta llegar a **V87** con coordenadas X 543 295 Y 350 498. Hacemos un giro y tomamos rumbo Noreste coincidiendo con la banda Oeste de la calle 2da y la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre, recorriendo una distancia de 70m hasta llegar a **V88** con coordenadas X 543 302 Y

350 470. Hacemos un giro y tomamos rumbo Sureste coincidiendo con el fondo de las parcelas de las viviendas ubicadas de frente a la calle 2da C y la cerca perimetral de la CPA 21 de

Septiembre, cruzando las calles 2da y 2da A, recorriendo una distancia de 185m hasta llegar a **V89** con coordenadas X 543 485 Y 350 345. Hacemos un giro y tomamos rumbo Suroeste coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre, cruzando las calles 2da C y 2da D, recorriendo una distancia de 109m hasta llegar a **V90** con coordenadas X 543 564 Y 350 332. Hacemos un giro y tomamos rumbo Sureste coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre y la banda Norte de la calle 2da D, recorriendo una distancia de 76m hasta llegar a **V91** con coordenadas X 543 555 Y 350 302. Hacemos un giro y tomamos rumbo Suroeste coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre, recorriendo una distancia de 50m hasta llegar a **V92** con coordenadas X 543 535 Y 350 270. Hacemos un giro y tomamos rumbo Noroeste coincidiendo con la banda Sur de la Calle 3ra y la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre, recorriendo una distancia de 240m hasta llegar a **V93** con coordenadas X 543 299 Y 350 320. Hacemos un giro y tomamos rumbo Suroeste coincidiendo con la banda Este de la calle 2da y la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre, recorriendo una distancia de 60m hasta llegar a **V94** con coordenadas X 543 290 Y 350 262. Hacemos un giro y tomamos rumbo Este coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre, recorriendo una distancia de 20m hasta llegar a **V95** con coordenadas X 543 315 Y 350 260. Hacemos un giro y tomamos rumbo Sur coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre, recorriendo una distancia de 23m hasta llegar a **V96** con coordenadas X 543 311 Y 350 240. Hacemos un giro y tomamos rumbo Noroeste coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre, recorriendo una distancia de 28m hasta llegar a **V97** con coordenadas X 543 291 Y 350 244. Hacemos un giro y tomamos rumbo Suroeste coincidiendo con la banda Este de la calle 2da A y la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre, recorriendo una distancia de 30m hasta llegar a **V98** con coordenadas X 543 287 Y 350 210. Hacemos un giro y tomamos rumbo Sureste coincidiendo con la banda Norte de la Calle Leoncio Vidal y la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre, recorriendo una distancia de 50m hasta llegar a **V99** con coordenadas X 543 337 Y 350 205. Hacemos un giro y tomamos rumbo Suroeste cruzando la calle Leoncio Vidal y luego coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución #259 1038 Edelio S Rodríguez Rodríguez, recorriendo una distancia de 155m hasta llegar a **V100** con coordenadas X 543 323 Y 350 042. Hacemos un giro y tomamos rumbo Noroeste coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución #259 1175 Julio G Rodríguez Díaz, recorriendo una distancia de 425m hasta llegar a **V101** con coordenadas X 542 895 Y 350 080. Hacemos un giro y tomamos rumbo Sur coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución #259 1175 Julio G Rodríguez Díaz, recorriendo una distancia de 15m hasta llegar a **V102** con coordenadas X 542 894 Y 350 065. Hacemos un giro y tomamos rumbo Oeste coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución #259 1175 Julio G Rodríguez Díaz, recorriendo una distancia de 40m hasta llegar a **V103** con coordenadas X 542 850 Y 350 070. Hacemos un giro y tomamos rumbo Suroeste coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución #259 1175 Julio G Rodríguez Díaz y cruzamos la calle La Loma, recorriendo una distancia de 45m hasta llegar a **V104** con coordenadas X 542 848 Y 350 017. Hacemos un giro y tomamos rumbo Noroeste coincidiendo con la banda Norte de la calle La Loma y la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución #259 1175 Julio G Rodríguez Díaz, recorriendo una distancia de 130m hasta llegar a **V105** con coordenadas X 542 715 Y 350 040. Hacemos un giro y tomamos rumbo Suroeste coincidiendo con la cerca perimetral de la Empresa Agropecuaria Corralillo, recorriendo una distancia de 20m hasta llegar a **V106** con coordenadas X 542 715 Y 350 016. Hacemos un giro y tomamos rumbo Noroeste coincidiendo con la cerca perimetral de la Empresa Agropecuaria Corralillo, recorriendo una distancia de 50m hasta llegar a **V107** con coordenadas X 542 667 Y 350 024. Hacemos un giro y tomamos rumbo Suroeste, coincidiendo con la cerca perimetral de la Empresa Agropecuaria Corralillo, recorriendo una distancia de 26m hasta llegar a **V108** con coordenadas X 542 665 Y 350 005. Hacemos un giro y tomamos rumbo Noroeste coincidiendo con la cerca perimetral de la Empresa Agropecuaria Corralillo, hasta interceptar la banda Este de la calle Aguirre, recorriendo una distancia de 35m hasta llegar a **V109** con coordenadas X 542 640 Y 350 006. Hacemos un giro y tomamos rumbo Suroeste bordeando la banda Este de la prolongación propuesta de la calle Aguirre (Zona de nuevo desarrollo),

cruzando las calles propuestas: 1era, 2da, 3era, 4ta y 5ta, recorriendo una distancia de 220m hasta interceptar la banda Sur de la calle 5ta propuesta para la zona de nuevo desarrollo, llegando a **V110** con coordenadas X 542 620 Y 349 798. Hacemos un giro y tomamos rumbo Noroeste bordeando la banda Sur de la calle 5ta propuesta, hasta interceptar el área verde existente al fondo (por el Este), recorriendo una distancia de 170m hasta llegar a **V111** con coordenadas X 542 413 Y 349 805 hacemos un giro y tomamos rumbo Suroeste coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre, que a su vez coincide con el límite del área verde existente al fondo del cementerio, recorriendo una distancia de 75m hasta llegar a **V112** con coordenadas X 542 410 Y 349 730. Hacemos un giro y tomamos rumbo Oeste coincidiendo con la cerca perimetral del cementerio, recorriendo una distancia de 95m hasta llegar a **V113** con coordenadas X 542 312 Y 349 735. Hacemos un giro y tomamos rumbo Suroeste coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre, recorriendo una distancia de 20m hasta llegar a **V114** con coordenadas X 542 309 Y 349 715. Hacemos un giro y tomamos rumbo Noroeste coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre, recorriendo una distancia de 35m hasta llegar a **V115** con coordenadas X 542 280 Y 349 730. Hacemos un giro y tomamos rumbo Oeste y cruzamos la calle Luis Córdova, coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre, recorriendo una distancia de 60m hasta llegar a **V116** con coordenadas X 542 215 Y 349 730. Hacemos un giro y tomamos rumbo Norte coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre, recorriendo una distancia de 135m hasta llegar a **V117** con coordenadas X 542 217 Y 349 870. Hacemos un giro y tomamos rumbo Oeste coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre, recorriendo una distancia de 67m hasta llegar a **V118** con coordenadas X 542 160 Y 349 870. Hacemos un giro y tomamos rumbo Norte coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre, recorriendo una distancia de 47m hasta llegar a **V119** con coordenadas X 542 160 Y 349 917. Hacemos un giro y tomamos rumbo Este coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre recorriendo una distancia de 20m hasta llegar a **V120** con coordenadas X 542 180 Y 349 917. Hacemos un giro y tomamos rumbo Norte coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre, recorriendo una distancia de 35m hasta llegar a **V121** con coordenadas X 542 180 Y 349 950. Hacemos un giro y tomamos rumbo Oeste coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre, recorriendo una distancia de 20m hasta llegar a **V122** con coordenadas X 542 160 Y 349 950. Hacemos un giro y tomamos rumbo Norte coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre, recorriendo una distancia de 35m hasta llegar a **V123** con coordenadas X 542 160 Y 349 985. Hacemos un giro y tomamos rumbo Oeste coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre recorriendo una distancia de 35m hasta llegar a **V124** con coordenadas X 542 125 Y 349 985. Hacemos un giro y tomamos rumbo Norte coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre, recorriendo una distancia de 25m hasta llegar a **V125** con coordenadas X 542 125 Y 350 015. Hacemos un giro y tomamos rumbo Oeste coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre, recorriendo una distancia de 45m hasta llegar a **V126** con coordenadas X 542 100 Y 350 015. Hacemos un giro y tomamos rumbo Noroeste coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre, recorriendo una distancia de 140m hasta llegar a **V127** con coordenadas X 542 035 Y 350 133. Hacemos un giro y tomamos rumbo Oeste coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre recorriendo una distancia de 45m hasta llegar a **V128** con coordenadas X 541 975 Y 350 140. Hacemos un giro y tomamos rumbo Norte coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre, recorriendo una distancia de 40m hasta llegar a **V129** con coordenadas X 541 975 Y 350 185. Hacemos un giro y tomamos rumbo Oeste coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre, recorriendo una distancia de 20m hasta llegar a **V130** con coordenadas X 541 955 Y 350 185. Hacemos un giro y tomamos rumbo Norte coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre, recorriendo una distancia de 15m hasta llegar a **V131** con coordenadas X 541 955 Y 350 203. Hacemos un giro y tomamos rumbo Este coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre, recorriendo una distancia de 18m hasta llegar a **V132** con coordenadas X 541 975 Y 350 203. Hacemos un giro y tomamos rumbo Noroeste coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre, recorriendo una distancia de

35m hasta llegar a **V133** con coordenadas X 541 955 Y 350 240. Hacemos un giro y tomamos rumbo Este coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre recorriendo una distancia de 10m hasta llegar a **V134** con coordenadas X 541 970 Y 350 240. Hacemos un giro y tomamos rumbo Noroeste coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre, recorriendo una distancia de 50m hasta llegar a **V135** con coordenadas X 541 950 Y 350 285. Hacemos un giro y tomamos rumbo Norte coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre, recorriendo una distancia de 25m hasta llegar a **V136** con coordenadas X 541 950 Y 350 310. Hacemos un giro y tomamos rumbo Oeste coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre, recorriendo una distancia de 45m hasta llegar a **V137** con coordenadas X 541 903 Y 350 310. Hacemos un giro y tomamos rumbo Norte coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre, recorriendo una distancia de 25m hasta llegar a **V138** con coordenadas X 541 903 Y 350 335. Hacemos un giro y tomamos rumbo Oeste coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre, cruzando la calle B, recorriendo una distancia de 46m hasta llegar a **V139** con coordenadas X 541 855 Y 350 330. Hacemos un giro y tomamos rumbo Sur coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución 259 # 1025 Gonzalo A Domínguez García, cruzando la calle C, recorriendo una distancia de 115m hasta llegar a **V140** con coordenadas X 541 860 Y 350 215. Hacemos un giro y tomamos rumbo Suroeste coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución 259 # 1025 Gonzalo A Domínguez García, cruzando la calle A, recorriendo una distancia de 95m hasta llegar a **V141** con coordenadas X 541 760 Y 350 208. Hacemos un giro y tomamos rumbo Norte coincidiendo con la cerca perimetral recorriendo una distancia de 25m hasta llegar a **V142** con coordenadas X 541 760 Y 350 240. Hacemos un giro y tomamos rumbo Oeste coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución 259 # 1025 Gonzalo A Domínguez García, cruzando la calle 2da D, recorriendo una distancia de 40m hasta llegar a **V143** con coordenadas X 541 715 Y 350 248. Hacemos un giro y tomamos rumbo Noroeste coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución 259 # 1024 Anastasia C Hernández Díaz, recorriendo una distancia de 107m hasta llegar a **V144** con coordenada X 541 685 Y 350 340. Hacemos un giro y tomamos rumbo Suroeste coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución 259 # 1024 Anastasia C Hernández Díaz, recorriendo una distancia de 25m hasta llegar a **V145** con coordenadas X 541 655 Y 350 325. Hacemos un giro y tomamos rumbo Suroeste coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución 259 # 1024 Anastasia C Hernández Díaz, recorriendo una distancia de 20m hasta llegar a **V146** con coordenadas X 541 715 Y 350 238. Hacemos un giro y tomamos rumbo Noroeste coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución 259 # 1024 Anastasia C Hernández Díaz, recorriendo una distancia de 25m hasta llegar a **V147** con coordenada X 541 622 Y 350 315. Hacemos un giro y tomamos rumbo Suroeste coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución 259 # 1024 Anastasia C Hernández Díaz, recorriendo una distancia de 140m hasta llegar a **V148** con coordenadas X 541 500 Y 350 250. Hacemos un giro y tomamos rumbo Noroeste coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución 259 # 1020 Juan Suarez Benítez, cruzando la calle Leoncio Vidal, recorriendo una distancia de 35m hasta llegar a **V149** con coordenadas X 541 480 Y 350 275. Hacemos un giro y tomamos rumbo Noreste coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución 259 # 1020 Juan Suarez Benítez, coincidiendo a su vez con la banda Norte de la calle Leoncio Vidal, recorriendo una distancia de 150m hasta llegar a **V150** con coordenadas X 541 625 Y 350 360. Hacemos un giro y tomamos rumbo Norte coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución 259 # 1020 Juan Suarez Benítez, recorriendo una distancia de 75m hasta llegar a **V151** con coordenadas X 541 625 Y 350 430. Hacemos un giro y tomamos rumbo Noroeste y bordeamos la banda Sur de la calle Juan Contreras y coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución 259 # 1020 Juan Suarez Benítez, recorriendo una distancia de 30m hasta llegar a **V152** con coordenadas X 541 607 Y 350 435. Hacemos un giro y tomamos rumbo Noreste coincidiendo con la cerca perimetral del usufructuario de la Resolución 259 # 1020 Juan Suarez Benítez, recorriendo una distancia de 80m hasta llegar a **V153** con coordenadas X 541 620 Y 350 520. Hacemos un giro y tomamos rumbo Sureste y coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21

de Septiembre, recorreremos una distancia de 65m hasta llegar a **V154** con coordenadas X 541 675 Y 350 515. Hacemos un giro y tomamos rumbo Noreste coincidiendo con la cerca perimetral de la CPA 21 de Septiembre recorriendo una distancia de 295m hasta llegar a **V1** punto de partida.

Sección Segunda: Caracterización general del asentamiento.

Corralillo, con Categoría poblacional de Pueblo y cabecera del municipio del mismo nombre, se localiza al Noroeste de la provincia Villa Clara, aproximadamente a 83 km de la capital provincial Santa Clara, a ambos lados del importante eje vial Circuito Norte. Posee una población de 6 125 habitantes lo que representa el 22,8 % del total municipal (según Publicación de la ONE sobre Indicadores de población de Villa Clara del año 2012). Su base económica es terciaria, desarrollando los servicios a la población.

Asentamiento ubicado en el Consejo Popular con el mismo nombre, que colinda por el norte con Bahía de Santa Clara, por el este con el Consejo Popular de Sierra Morena y Consejo Popular de Gavilane, por el Sur con El Consejo Popular de Guillermo Llabre y por el Oeste con el Consejo Popular de Motembo de este municipio con el mismo nombre y el municipio de Martí provincia de Matanzas.

Dada su ubicación geográfica y la infraestructura vial existente garantiza una



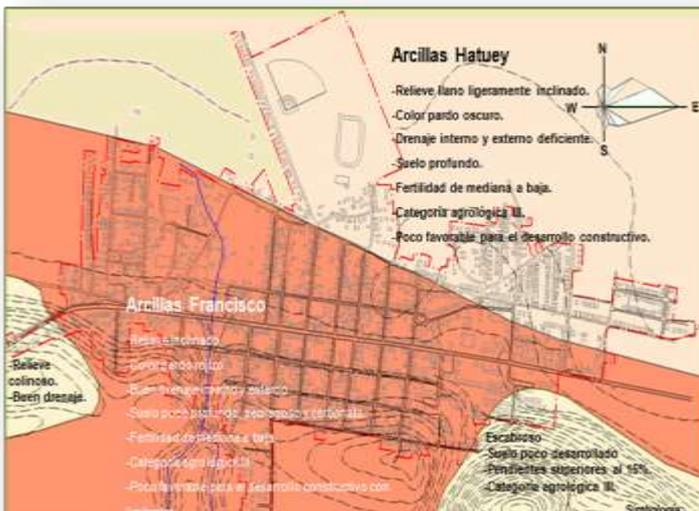
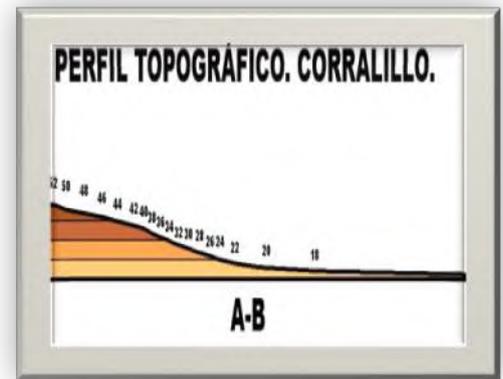
óptima centralidad y conectividad con relación al país y la provincia. El paso por el asentamiento de la carretera Circuito Norte, el cual es un vial catalogado como posible ruta turística que conectará el polo turístico de Varadero con la Cayería Noreste de Villa Clara, representa un acceso directo desde Santa Clara conectando otros municipios y provincias con él, lo cual constituye un elemento importante para el realce del entorno a su paso. La cercanía del poblado a las bases de campismo El Salto y Ganuza, además del Balneario de aguas termales Elguea, favorece el turismo de tránsito en el asentamiento lo que reanima las áreas de su centro tradicional.

Se ha realizado un notable crecimiento desde 2001 en la zona noroeste del asentamiento, aumentando las viviendas en el barrio La Rosita conjuntamente con un nuevo asentamiento construido para los afectados del Huracán Michel. El plan parcial aprobado de una nueva zona de desarrollo aumentara el hábitat para el mejoramiento del nivel de vida de sus pobladores.

En el censo del 2012 el asentamiento contaba con un total de 2 273 viviendas, con predominio de las viviendas de tipología III, constituyendo un 42,8% del fondo habitacional. Con predominio del estado técnico regular, también cuenta con una población de 6125 habitantes de ellos 3024 de sexo masculino y 3101 femenino. La zona centro, intermedia predomina la medianería y en la zona de edificios multifamiliares existe mejor aprovechamiento del suelo por sus características.

Predomina en Corralillo la tipología arquitectónica V, identificada con viviendas de bajo a medio estándar, construidas antes del Triunfo de la Revolución y las que se construyen hoy de bajo consumo y esfuerzo propio. La tipología urbanística predominante es la 2, zonas urbanizadas mediante parcelas ortogonales fundamentalmente, de dimensiones variables y ocupadas por edificaciones domésticas del siglo XX y tipología arquitectónica IV y V.

Según el Mapa Geológico el asentamiento se encuentra sobre basamento calizo que data del Paleógeno Superior, en una transición de Llanura Plana a Colinosa, por el Norte con



pendientes de 0.5-5.0 %, teniendo como línea divisoria la carretera principal (Leoncio Vidal) a Colinas Bajas poco desmembradas con pendientes del 12.0 %, al Sur; luego del

límite urbano se observan pendientes suaves entre los 0.5-5.0 %. Hacia el Este y Oeste continúan las Colinas Bajas en correspondencia con la Sierra Morena, con pendientes entre 8.0-15.0 %.

Hacia el Norte del núcleo se localizan las arcillas Hatuey, ocupan 35.6 Ha, son de color pardo a pardo olivo oscuro, profundos, de drenaje interno y externo deficiente, fertilidad de mediana a baja, categoría agrologica III, poco resistentes: 1.0kg/cm². En general son suelos poco favorables para el desarrollo constructivo. El resto del asentamiento (73.8 Ha) está conformado por arcillas Francisco, de color pardo rojizo, son poco profundos, pedregosos, carbonatados, con buen drenaje interno y externo, categoría agrologica III, resistentes (2.0-3.0 kg/cm²). En general son suelos favorables al desarrollo constructivo pero con limitantes.

Los suelos escabrosos se localizan de forma más puntual hacia el Este y Oeste del núcleo en correspondencia con las Colinas Bajas, ocupando 1.21 Ha, se caracterizan por ser suelos poco desarrollados, de buen drenaje, categoría agrologica VII, aptos para forestales.

La expansión urbana del asentamiento será hacia el Sur, entre Calle La Loma (Norte) y el Cementerio (Sur). Esta zona tiene un estudio de Plan Parcial, recientemente realizado por técnicos de la DPPF, donde se determinaron las siguientes potencialidades físico-naturales:

- Buena ventilación natural.
- Topografía aceptable para el desarrollo constructivo, con predominio de pendientes entre 2-5%.
- Suelos con buena resistencia entre 2.0-2.5 kg/cm² y de buen drenaje interno y superficial.



Hidrografía:

La escorrentía superficial está representada por el río Las Cañas, localizado aproximadamente a 6.0 km al Oeste del asentamiento, el resto de la red de drenaje está conformada por pequeños arroyos intermitentes, afluentes de este río. La cuenca subterránea BC-V “Las Cañas”, donde se localiza el asentamiento, es poco fértil con gastos de hasta 10 l/s, la calidad de sus aguas no es buena debido a la proliferación fosas, como solución de tratamiento a los residuales líquidos. La profundidad del manto freático oscila entre 5-10 m, en dependencia de la topografía.

El acuífero Palma Sola- El Cristo, es un tramo de la cuenca BC-V “Las Cañas”, donde están ubicadas las fuentes de abasto al asentamiento, posee buen potencial, con gastos de hasta 50l/s y buena calidad del agua, apta para el consumo humano, no obstante recibe tratamiento con cloro directo en la tubería.

Características climáticas del asentamiento:

Los datos meteorológicos fueron tomados de la estación meteorológica de Sagua La Grande y llevados a través del método de interpolación a las condiciones de Corralillo. El clima se clasifica como Tropical estacionalmente húmedo con marcada influencia marítima. Se caracteriza por temperaturas cálidas casi todo el año, con valores de temperatura media anual de 25.3 °C, siendo la máxima media de 30.4 °C y la mínima media de 20.3 °C. El mes más frío es febrero con 16.5 °C y los más cálidos julio y agosto con 33.4 °C. El asentamiento posee buena ventilación natural, con vientos predominantes de región Este y velocidad promedio de 7-8 m/seg. Los meses de mayor intensidad de los vientos son: enero, junio y julio.

Vegetación

Este sistema reviste una gran importancia dentro del contexto urbano. Está compuesto por un conjunto de espacios, que se encuentran articulados entre sí y con el resto del territorio, en los cuales la vegetación, constituyen el elemento principal de su composición, cumpliendo diversas funciones en la ciudad, tanto como elemento componente del paisaje y el medio ambiente y como estructuradora de la trama urbana. Las áreas verdes, tiene además la misión específica de actuar como equipamiento, para dar cabida a las actividades sociales, al deporte, a encuentros sociales organizados, a los niños y los ancianos, entre otros.

Sección tercera: Zonas que conforman el asentamiento de Corralillo.

Zona Centro Histórico.

El sector se localiza en la zona central del núcleo y se desarrolla de forma longitudinal, paralelo a la vía Circuito Norte, se caracteriza por el predominio de actividades comerciales y de servicios, además de ofertas gastronómicas y culturales, entre otras que comparten el territorio junto a la función residencial.

El fuerte proceso de reconstrucción que sufrió la zona modificó tanto los códigos arquitectónicos como urbanísticos originales, por lo que la imagen de esta zona es muy heterogénea. En esta zona coexisten edificaciones aisladas y tramos de medianería, apreciándose portales de uso público y privado, estos últimos favorecidos por los desniveles del terreno.



Zona residencial intermedia.

Regulaciones urbanas del asentamiento Corralillo 2014

Se localiza en la zona central del asentamiento rodeando al centro de servicios. Es una zona urbanizada mediante parcelas ortogonales de dimensiones variables, ocupadas por edificaciones aisladas, con predominio de una planta y casos aislados de dos plantas, tipología arquitectónica V, en manzanas cerradas de proporciones cuadradas y rectangulares (50.00 X 80.00 m), (70.00 X 80.00 m), (80.00 X 80.00 m).



Edificación ubicada en profundidad de frente a fondo, fachada principal paralela a la calle, alineadas entre sí, puntales medios y bajos, excepcionalmente altos, cercado para delimitar áreas exteriores, pasillos laterales de dimensiones mínimas de 1.00 m. Predomina el portal corrido de uso privado de 1.30m de ancho en profundidad, directo a la acera, desniveles de piso variable, aceras sin parterre de 1.00 m de ancho como promedio, calle de 6.00 m de sección promedio, en regular estado constructivo.

El trazado vial mantiene en lo fundamental la dirección Norte-Sur y Este-Oeste. Presencia de cubiertas inclinadas de tejas y/o asbestocemento, combinada con la existencia de cubiertas planas, tipología constructiva 1, 2 y 3, con predominio de la 3.

No existe drenaje pluvial ni alcantarillado, solución por fosas, si posee acueducto. Superficie edificada promedio 72 m².

Zona residencial de Edificios Multifamiliares.

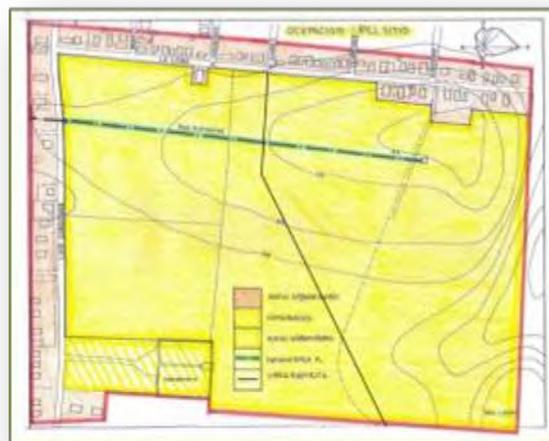
El sector se localiza hacia el Este del núcleo. Se caracteriza por ser una zona urbanizada conformada por grandes manzanas irregulares, abiertas, cuenta con 14 edificios multifamiliares (1 con tecnología SP-72-V y 13 GP-IV) de ellos dos de 5 plantas y el resto de 4 plantas, ocupando más de un apartamento por planta y con presencia de balcones al frente y patios de servicio al fondo, escaleras retiradas hacia el interior de la fachada y fenestración hacia la fachada. Presencia de algunos servicios entre los que se destacan el Círculo Infantil (tipología I) y la Casa del Educador. Edificaciones aisladas rodeadas de amplios espacios abiertos y parques de uso público.



La red vial sin ejecutar, cuenta con redes de acueducto, alcantarillado y electricidad, la laguna de oxidación prevista para el sector aún no se ha ejecutado, por lo que los residuales se vierten al medio hacia el noreste del asentamiento, aspecto que limita el crecimiento del sector.

Zona de Nuevo de Desarrollo

El sitio se selecciona por reunir todas las condiciones topográficas y medio ambientales para el desarrollo del hábitat en el asentamiento, otro de los aspectos que se tuvo en cuenta para la selección del mismo es la posibilidad de integrar el sitio como parte urbana del asentamiento, por encontrarse próximo al Centro de Servicio y para frenar el desarrollo lineal de viviendas a lo largo de la calle Luis Córdova. Estos suelos al Sur del asentamiento tienen la característica de presentar afloramientos rocosos con limitantes para la agricultura y aceptables para la construcción.



Zona de producción

Se localiza al Noroeste del asentamiento, agrupa varias instalaciones entre las que se encuentran la Empresa Provincial Mayorista de Alimentos y las oficinas de Tabaco y Materias Primas. Conformada por instalaciones aisladas en regular estado constructivo. Algunas de las naves prefabricadas están subutilizadas y posee potencial de áreas libres. No existe drenaje pluvial ni alcantarillado, solución por fosas, si posee acueducto. Superficie edificada promedio 72 m².



Zona de grandes instalaciones

Existe dos zonas de grandes instalaciones una está ubicada al noreste donde conforma la manzana las escuelas primaria y secundaria, el hospital clínico y talleres de servicios y el cementerio que se encuentra ubicado al sur del poblado en la calle Luis Córdova.



Zona de espacios públicos y áreas verdes

Localizada al Norte del asentamiento, formada por un grupo de instalaciones aisladas en buen estado técnico, entre las que se encuentra el Estadio de Béisbol, y una pista de atletismo. Su espacio físico está delimitado en su perímetro por una cerca de malla eslabonada a una altura de 1.50 m con postes de hormigón prefabricados. Posee potencial de áreas libres para actividades deportivas, de descanso y recreación. El vial de acceso se encuentra en regular estado técnico y no posee aceras.



En áreas verde podemos ser mención del jardín de comunales ubicado al este del asentamiento limita al sur con la calle Leoncio Vidal y su instalación posee una adecuada red vial con buen estado técnico. Es una zona parcialmente sembrado y con un área de 1.87Ha.



Zona residencial periférica

La zona residencial periférica se divide en tres áreas:

Zona norte

Se localiza al Noreste del asentamiento, está constituido mayoritariamente por el asentamiento de las viviendas del barrio La Rosita, la C.P.A “21 de Septiembre” y de los afectados por el ciclón, así como otras viviendas particulares construidas por esfuerzo propio. Predominan las viviendas aisladas de un nivel, buen trazado vial, sin pavimentar en mal estado no hay aceras. No existe drenaje pluvial ni alcantarillado, solución por fosas, presenta acueducto.



Zona Acopio y la salida

Se localiza al Oeste, Noroeste y Suroeste del asentamiento, incluye los barrios Acopio, La Salida y la Cañada. Se caracteriza por manzanas cerradas de proporciones rectangulares, con parcelas ortogonales de dimensiones variables, ocupadas por edificaciones aisladas de una planta, casos aislados de dos plantas, tipología arquitectónica V y tipología constructiva 1, 2 y 3, con predominio de esta última, en bueno y regular estado constructivo.

Buen trazado vial, sin pavimentar en regular y mal estado constructivo, sección vial de 6.00 m, no hay aceras. No existe drenaje pluvial ni alcantarillado, solución por fosas, presenta acueducto.



Zona Sur

Se localiza al Sur del asentamiento, en la zona más elevada del mismo y abarca un crecimiento lineal de viviendas en toda la vía que va al cementerio. En este sector se encuentra aislado la zona especial del cementerio, en el cual no existen edificaciones dentro de su faja de protección de 50.00 m a partir de la cerca perimetral, solo un vivero de plantas ornamentales en sus proximidades. Este cementerio posee un vial de acceso, en regular estado constructivo, contando con árboles a ambos lados del mismo.

Predominio de parcelas ortogonales de gran tamaño de dimensiones variables, ocupadas por viviendas aisladas de una planta, tipología predominante la 3, en bueno y regular estado constructivo



Capítulo: 2

CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES.

Sección primera: Regulaciones Urbanísticas.

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

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

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

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

Sección segunda: Premisas conceptuales.

El presente cuerpo de Regulaciones Urbanísticas regulará lo existente y lo propuesto para todas las áreas urbanizadas.

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

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

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

Para el desarrollo del documento se definieron 8 zonas a regular:

ZONA DE CENTRO HISTÓRICO (Z-1): Abarca las principales manzanas desde la fundación de pueblo.

ZONA RESIDENCIAL INTERMEDIO (Z-2): Se corresponde con la zona intermedia de la urbanización. Es el anillo de tránsito entre la zona de Centro Histórico y las zonas residenciales periféricas.

ZONA RESIDENCIAL PERIFÉRICO (Z-3): Se encuentran alejadas del centro de servicio y presentan los menores niveles de equipamiento social e infraestructura técnica. Esta dividido en tres zonas:

- 1) Zona Periférica Norte.
- 2) Zona Periférica Acopio, la Salida y la Cañada.
- 3) Zona Periférica Sur.

ZONA RESIDENCIAL EDIFICIOS MULTIFAMILIARES (Z-4): Prima la presencia de edificios multifamiliares, de dos y más niveles, sobre la vivienda individual.

ZONA DE NUEVO DESARROLLO (Z-5): Requieren de una propuesta de ordenación, a través del planteamiento de su estructura físico-espacial. En esta zonificación se incluye: el suelo urbanizable de uso inmediato (de previa urbanización y de urbanización progresiva), el urbanizable de reserva, el urbanizado edificable de urbanización progresiva y el urbanizado edificable de urbanización convenida.

ZONAS DE PRODUCCIÓN (Z-6): Tienen predominio de talleres y almacenes.

ZONAS DE GRANDES INSTALACIONES (Z-7): Se corresponde con instalaciones dispersas que generan trama urbana.

ZONAS DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES (Z-8): Como su nombre lo indica, se refiere a las grandes instalaciones de uso público y las áreas verdes. Abarca 2 zonas.

Sección tercera: Regulaciones generales de intervención urbana.

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

Abarcará la siguiente información:

- Medio Ambiente.
- Protección y preservación patrimonial.
- Usos de suelo.
- Estructura urbana
- Morfología Urbana

Sección cuarta: Regulaciones específicas de intervención urbana.

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

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

Sección quinta: Procedimientos.

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

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

Sección sexta: Tablas y normas gráficas.

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

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

- Ubicación general de la ciudad
- Todos los sectores tipológicos y zonas de regulación
- Régimen urbanístico del suelo
- Plano de infraestructuras.
- Plano Regulador.
- Plano de Protección y Preservación.
- Resumen de Regulaciones Gráficas.

Sección séptima: Glosario de términos.

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

Sección octava: Anexos

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

Capítulo: 3

REGULACIONES GENERALES

Sección primera: Medio Ambiente.

3.1.1 Responsabilidad ambiental.

Artículo 1: Se corresponde con el deber que debe tener la ciudadanía para que el ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, más allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación territorial, preservando la integridad y el carácter de los componentes de la ciudad para el mayor beneficio de la población.

Artículo 2: Es aquella que desde el punto de vista civil, penal o administrativo, recae sobre personas naturales y jurídicas por el daño ocasionado al ambiente.

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

Artículo 4: Se prohíbe pastar o tener animales sueltos en los espacios públicos, ante tal circunstancia recaerá la responsabilidad de su recogida a los organismos responsables según sea el caso, tales como: Salud, CENCOP, entre otros.

Artículo 5: Los adornos, carteles, construcciones temporales, instalaciones eléctricas, etc. colocados en los espacios públicos, con motivos de celebraciones y festejos, actos o conmemoraciones nacionales o locales, deberán ser retirados en un término no más de 72 horas con posterioridad a la fecha de concluida las actividades, por parte de las personas u organismos que las hubiesen colocado.

Artículo 6: Evitar las visuales hacia zonas de impacto visual negativo, atenuándose mediante la utilización de elementos naturales de paisaje o áreas verdes que actúen como pantalla a estos efectos.

Artículo 7: Dirigir las visuales hacia la propia trama urbana, jerarquizando con elementos naturales y hacia los sitios que brinden mayor aporte al ambiente urbano, como las edificaciones destinadas a los servicios, parques y espacios públicos

Artículo 8: Para el mantenimiento de la limpieza y saneamiento urbano es de obligatorio cumplimiento, por parte de Comunales, mantener en las vías, aceras, portales, solares yermos estatales y espacios públicos:

Artículo 9: Limpieza periódica del área.

Artículo 10: Prohibición total de depósitos de escombros y desechos por parte de particulares y establecimientos estatales.

Artículo 11: Construcción de colectores para el depósito de basura, que variarán en tamaño y disposición según complejidad de la zona o sector.

Artículo 12: Ante cualquier tipo de derrumbe, es obligatorio ejecutar acciones inmediatas tales como:

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

Artículo 13: Las entidades estatales que posean edificaciones vacías o inhabitadas en el asentamiento; quedan obligadas a ejercer un permanente control sobre la atención a que deben ser objeto las mismas, así como garantizar su cuidado y limpieza hasta tanto no se defina otra situación legal y uso de suelo acordes a los planes para la zona donde se encuentren ubicadas.

Artículo 14: Se establece que durante el período que dure la ejecución de una obra; no se permitirá el depósito de escombros y acumulación de materiales de la construcción en la vía pública, portales, aceras, jardines, solares, patios colectivos y espacios públicos en general, exceptuando las áreas que previamente se hayan autorizado para éstos fines, debidamente protegidas y delimitadas.

3.1.2 Equidad social.

Artículo 15: Los proyectos especiales de codesarrollo se refieren básicamente a la mejoría del espacio público, redes de infraestructura, vialidad, establecimientos de atención primaria de salud, entre otros.

Artículo 16: El medio ambiente construido debe satisfacer las necesidades básicas de la población y reflejar la diversidad compositiva de la sociedad dentro del sistema de igualdad de la misma. Gestionándose por tanto:

- a) Que a las inversiones (del sector económico emergente) que reporten beneficios, se le impondrá como premisa la participación de un proyecto de carácter público o socialmente útil, en concepto de codesarrollo.
- b) Tales proyectos incorporarán una amplia gama de usos representativos, recreativos o sociales en proximidad de viviendas y centros laborales, hasta crear un ambiente equilibrado.

c) Que los proyectos de desarrollo compartido o codesarrollo, por su ubicación en la trama urbana, repercutirán acelerando la consolidación del tejido urbano y el mejoramiento de la calidad ambiental para beneficio social comunitario.

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

Artículo 17: Para los embalses de abasto de agua a la población, la franja de protección forestal será de 100.00 m de ancho, establecidos a partir del nivel de aguas máximas (NAM) y para los embalses con otros fines será de 30 m de ancho. Se sembrarán árboles perennifolios, de rápido crecimiento y de raíz profunda, para garantizar mayor protección contra la erosión y el azolvamiento.

Artículo 18: La franja de protección de los embalses se delimitará con cerca perimetral para impedir el acceso de personal ajeno a la explotación del sistema y el ganado, preservándose de acciones de excavación, movimientos de tierra que afecten la cobertura vegetal.

Artículo 19: Las dimensiones de las franjas forestales en la zona de protección de los cauces fluviales, se establecerán para ambas márgenes a partir del borde del cauce natural y la categoría del río.

Artículo 20: Río de 2^{do} Orden en adelante 10 m. Arroyos y cañadas.

Artículo 21: No se permitirá la ejecución de cualquier tipo de instalación, construcción u otra actividad económica y social en las márgenes de los ríos, ya que estas constituyen franjas de protección forestal contra la erosión, además de otras funciones. Solo las estipuladas en el artículo siguiente.

Artículo 22: Se realizarán las acciones constructivas que estén en función de la explotación y la protección de los recursos hídricos, previa consulta con el Instituto Nacional de Recursos Hidráulicos y de Planificación Física.

Artículo 23: Para las edificaciones no compatibles que actualmente ocupen estas áreas en caso de afectación, se procederá a su reubicación hacia otras zonas previstas por el Plan de Ordenamiento.

Artículo 24: No se permite el vertimiento de desechos de materiales de construcción a dicho objetivo.

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

Artículo 25: Se preservará del vertimiento de combustibles, lubricantes y otros derivados residuales en todo el territorio, incluyendo ríos y arroyos.

Artículo 26: La evacuación de residuales a ríos, arroyos y embalses se realizará previo tratamiento de los mismos.

Artículo 27: No se permite la aplicación de plaguicidas, fertilizantes u otras sustancias tóxicas en las zonas de protección sanitarias de las fuentes de abasto de agua potable (Pozo de abasto del Porvenir)

Artículo 28: Las Fuentes de abastecimiento de agua se preservarán:

Artículo 29: Del vertimiento de aguas residuales crudas.

Artículo 30: Del vertimiento de aguas tratadas y residuales domésticos.

Artículo 31: De la aplicación y almacenamiento de plaguicidas, fertilizantes u otras sustancias tóxicas en las zonas de protección sanitarias.

Artículo 32: De la construcción de viviendas, hospitales, instalaciones industriales, asentamientos, centros agrícolas o cooperativas.

Artículo 33: Del depósito de residuales sólidos o semi-sólidos.

Artículo 34: De la construcción de carreteras, vías férreas, calles, pistas deportivas.

Artículo 35: De La localización de cementerios

Artículo 36: De las excavaciones de arena, gravas, margas, canteras de piedras.

Artículo 37: Toda fuente de abasto de agua deberá contar con zonas de protección sanitaria para evitar riesgos de contaminación en las fuentes, instalaciones de captación o bombeo y en las conductoras.

Artículo 38: Toda fuente de abasto contará con:

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

Artículo 39: Se prohíbe el vertimiento de cualquier tipo de sustancias sólidas o viscosas como cenizas, arena, barro, hojas, virutas, metal, vidrio, trapos, alquitrán, plásticos, madera, basura, envases de papel u otro material, y en especial sangre, estiércol, pelo, vísceras y en general desperdicios de animales resultado de su matanza en cantidades tales, que sea capaces de causar obstrucción en la corriente de las aguas en los canales de conducción obstaculizar los trabajos de mantenimiento y limpieza de la red.

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

Artículo 40: Se consideran instalaciones contaminantes aquellas entidades que dentro de su proceso de producción y sus residuales tengan rangos superiores a las permisibles, de elementos contaminantes, induciendo una afectación a los diferentes componentes del medio ambiente en general y del hombre en particular, en cuanto a olores, polvos, ruidos, sustancias químicas, biológicos, etc.

Artículo 41: Los recipientes colectivos para el almacenamiento de los residuales sólidos, serán impermeables, libres de agujeros o hendiduras, constará de una estructura fuerte para resistir su manipulación, fáciles de llenar, vaciar y limpiar de tapa ajustada.

Artículo 42: Los recipientes ubicados en la vía pública para el almacenamiento de residuales sólidos, no serán ubicados frente a las instituciones infantiles, centros de alimentación social y salud.

Artículo 43: Los envases para sólidos se mantendrán en el interior de las viviendas y establecimientos hasta el momento de su recogida o ser vaciados en los recipientes colectivos fijos situados en la vía. En los casos que procedan, se podrán mantener en el perímetro de la vivienda o establecimiento hasta el horario de la recogida por los servicios comunales.

Artículo 44: Se preservará el asentamiento de la introducción y/o la permanencia de edificaciones dedicadas al almacenaje de productos explosivos, tóxicos inflamables, radio activos u otros perjudiciales para la salud humana y el medio ambiente.

Artículo 45: No se permitirá la inserción de nuevas instalaciones contaminantes dentro de la trama urbana residencial, ni la ampliación de las existentes. Su ubicación será hacia la zona industrial, prevista por el Plan de Ordenamiento.

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

Artículo 46: Es de estricto cumplimiento por las entidades correspondientes el control sobre el ruido producido en las áreas urbanas. No permitiendo la elevación de los niveles normales establecidos.

Artículo 47: Los niveles de contaminación sónica permisibles para las distintas zonas del pueblo son:

- a) Zona de silencio: hospitales, instalaciones de descanso, museos (45 decibeles de día, de noche 35 decibeles).
- b) Zonas de alta restricción de ruido: viviendas, policlínicos, parques, y edificios multifamiliares (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, instalaciones deportivas y educacionales (60 decibeles en el día y 50 decibeles en la noche).
- d) Zonas de menor restricción de ruido: centros recreativos (65 decibeles por el día y 60 por la noche).

Tabla No 1 Niveles sonoros máximos admisibles y niveles tolerables en las zonas urbanizadas aledañas a los edificios de viviendas.

L _{Aeq} [dB(AF)]	Niveles Tolerantes		Niveles Máximos Admisibles
	Áreas Urbanizadas estable	Remodelaciones	Nuevas urbanizaciones

Regulaciones urbanas del asentamiento Corralillo 2014

	Día	Noche	Día	Noche	Día	Noche
Suburbano	73	73	70	64	59	59
Comercial	75	71	70	58	67	53
Tránsito	68	58	65	55	47	47
Instalaciones mecánicas e industriales	71	66	70	60	50	50
L ₁₀ [dB(AF)]	100		100		80	

Tabla No 2 Niveles sonoros máximos admisibles y niveles tolerables en el local de la vivienda más Desfavorable por ruido.

L _{Aeq} [dB(AF)]	Niveles Tolerantes				Niveles Máximos Admisibles	
	Áreas Urbanizadas estable		Remodelaciones		Nuevas urbanizaciones	
	Día	Noche	Día	Noche	Día	Noche
Suburbano	68	68	65	59	49	49
Comercial	70	66	65	53	57	43
Tránsito	63	53	60	50	37	37
Instalaciones mecánicas e industriales	66	61	65	55	40	40
L ₁₀ [dB(AF)]	85		75		65	

Artículo 48: No se permite:

Artículo 49: El almacenamiento de petróleo y/o productos tóxicos en lugares no previstos para este uso.

Artículo 50: El almacenamiento a cielo abierto y la aplicación incorrecta de fertilizante orgánicos e inorgánicos.

Artículo 51: El uso de pesticidas o abonos sin la previa consulta con los organismos correspondientes.

Artículo 52: Servicios Comunales garantizará la limpieza y barrido de las calles, plazas, portales y espacios públicos, con frecuencia diaria y en horario diurno.

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

Artículo 53: **Artículo:** Se conservarán y recuperarán todas las superficies dedicadas originalmente a áreas verdes, parques, jardines, parterres y patios interiores fomentando su vegetación característica. Teniendo en cuenta el índice de 9-12 m² /habitantes.

Artículo 54: 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 55: Es de obligatorio cumplimiento por las entidades correspondientes la limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas verdes urbanas de una manera periódica y permanente.

Artículo 56: No se permite la modificación y acción indiscriminada de la población sobre las áreas verdes existentes como el caso de la tala de árboles y corte indebido de plantas arbustivas, coberturas y césped.

Artículo 57: La poda que se realiza periódicamente en las áreas verdes situadas bajo el trazado de las líneas de electricidad y telefónicas, deberá ser controlada por las entidades correspondientes de manera de evitar daños innecesarios (cortes y podas indebidas).

Artículo 58: Evitar la implantación de especies venenosas y dañinas que ofrezcan peligros a la población o al patrimonio edificado por causa de su toxicidad, peso y crecimiento de raíces que dañen pavimentos, paredes etc.

Artículo 59: Para **zonas de nuevo desarrollo**, en las áreas destinadas al descanso se plantarán árboles de tronco libre alto, copa extendida y espesa con el fin de garantizar la sombra, ventilación y recreación

Artículo 60: En **zonas de nuevo desarrollo**, las áreas de juegos infantiles estarán sembradas por césped resistente al pisoteo y su proporción será de 70% de área verde y 30% de superficie pavimentada. No se utilizaran especies venenosas, ni tóxicas que perjudiquen la salud de los niños.

Artículo 61: En **zonas de producción** donde existen niveles considerables de contaminación, dentro de los límites físicos de las parcelas se debe utilizar la arborización combinada con arbustivas para atenuar los efectos de la misma, preferentemente dispuestos en filas o hileras.

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

Artículo 62: En las áreas afectadas por la construcción o explotación de obras lineales, como: conductoras, carreteras, terraplenes, vías férreas, canales de drenaje, se resarcirán los daños ocasionados.

Artículo 63: Se retirará la capa fértil del suelo conservándose temporalmente y se utilizará en la restauración del suelo después de terminados los trabajos.

Artículo 64: En caso de canales deberán protegerse con fajas forestales contra la erosión y el azolvamiento.

Artículo 65: Se prohíbe:

a) Toda acción constructiva o colocación de elementos (cercas, tapias, puentes, relleno: tuberías con diámetro reducido, etc. que obstruyan la libre circulación de las aguas pluviales por cunetas y badenes y que modifiquen el curso de las mismas, reafirmando los problemas de inundación.

b) Modificar el curso de las cañadas, ríos y arroyos, así como el vertimiento de desechos que al acumularse interrumpa el paso de las aguas y refuercen los problemas de inundación.

c) La construcción de obras nuevas en zonas vulnerables a inundación [zonas aledañas a cañadas y otras definidas en el Plan General de Ordenamiento Urbano (PGOU)].

3.1.9 Requisitos esenciales del uso de suelo.

Artículo 66: La diversidad de usos se conservará y potenciará en todas las acciones.

Artículo 67: Los usos preferentes, estarán en correspondencia a la función predominante y responden al carácter central y mixto del asentamiento desde el punto de vista funcional, denominándose como:

Artículo 68: Los permisibles son los que se integran de manera armónica a la dinámica social y económica del territorio, fundamentalmente en relación con la función residencial y los servicios al hábitat.

Artículo 69: Los restringidos indican un carácter restrictivo y de entorno y/o con tipología de determinada edificación.

Artículo 70: Se preservará el entorno habitado de aquellos usos que resulten perjudiciales para el entorno habitado como por ejemplo: depósitos de materiales combustibles y explosivos, talleres automotores, industrias y/o talleres generadores de polvo, ruido, emanaciones tóxicas, vibraciones, o dedicados a almacenar gran cantidad de productos.

Artículo 71: Los usos temporales son los utilizados con carácter provisional, pues sin ser incompatibles no favorecen las potencialidades previas en los planes para el territorio.

Artículo 72: Las plazas, micro parques, áreas deportivas se protegerán de los cambios de uso de local comercial y peatonal a viviendas.

Artículo 73: Los locales destinados a uso comercial y gastronómico, especialmente en vías principales, garantizarán la visibilidad hacia el interior del inmueble. En horario nocturno, permanecerán convenientemente iluminados.

Artículo 74: Se prohíbe:

Artículo 75: El cambio de uso de locales de servicios sociales para su conversión en viviendas, salvo casos excepcionales donde 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 76: Ninguna acción relacionada con la actividad productiva (trasbordo de mercancía, depósito de materiales, etc.) alrededor del Parque Central "Casallas" que

ocasiona disturbios o molestias a las instalaciones administrativas y de servicios, la población residente o de paso.

3.1.10 La protección de recursos agropecuarios.

Artículo 77: Se cultivarán los cultivos, que según estudios científicos o experiencia acumulada, sean propicios para el tipo de suelo donde se plantarán.

Artículo 78: Se limitarán con barreras físicas y que interrumpan el paso de animales, aquellas áreas donde se desarrollen especies animales invasoras como la claria y otros. De esta forma se evitaría que cambien de hábitat afectando otras especies.

Artículo 79: Las acciones constructivas nunca interrumpirán el drenaje natural de los suelos, tales como: canales, edificaciones de grandes dimensiones, urbanización de zonas sin proyecto previo.

Artículo 80: Se generalizará la siembra de árboles frutales y maderables que propicien sombra.

Artículo 81: Se preservarán del vertimiento de sustancias químicas agresivas al medio ambiente en suelos dedicados a la actividad agrícola.

Artículo 82: Los sectores pertenecientes a las fajas hidro-reguladoras de las vías de aguas superficiales solo se usarán con fines forestales.

3.1.11 Sobre Cementerios.

Artículo 83: Para los cementerios de nueva creación se tendrá en cuenta lo siguiente:

- a) Una distancia de 1000 m del límite urbano actual del asentamiento cuando no cuente con este Instrumento de Planeamiento.
- b) Una distancia de 300 m del límite urbano prospectivo cuando cuenten con este Instrumento de Planeamiento.
- c) Una faja de protección sanitaria de 100 m de ancho, que estará arbolada.
- d) Su localización no afectará fuentes de abasto de agua ni sus redes de distribución.
- e) El manto freático se encontrará a una profundidad como mínimo de 1.5 metros, para evitar la contaminación del agua subterránea.
- f) El mismo se ubicará a sotavento del asentamiento.
- g) El terreno destinado a cementerio tendrá algunos de sus límites con frente a vías de acceso o de circulación de cualquier orden.

3.1.12 Paisaje de verde urbano.

Artículo 84: Se favorecerá el empleo de vegetación que ocupe espacios mínimos de suelo y que brinden la mayor superficie de follaje.

Artículo 85: Es responsabilidad de la Dirección Municipal de Comunales la limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas verdes urbanas de manera periódica y permanente.

Artículo 86: Se preservará de la población la modificación y acción indiscriminada sobre las áreas verdes existentes como el caso de la tala de árboles y corte indebido de plantas arbustivas, coberturas y césped. La poda que realizan periódicamente los servicios de electricidad y teléfono deberá ser controlada por Comunales de manera de evitar daños innecesarios (cortes y podas indebida) al área verde.

Artículo 87: Solo se plantarán especies que no ofrezcan peligros a la población o al patrimonio edificado por causa de su toxicidad, peso y crecimiento de raíces que dañen pavimentos, paredes etc.

Artículo 88: Toda acción de revitalización urbana deberá reforzar el paisaje que distingue al asentamiento: su estructura y trazado, la antigüedad de su arquitectura, sus perfiles, alturas tradicionales, entre otras.

Artículo 89: En los diferentes accesos al poblado constarán con la presencia de trabajos de jardinería, arbustos y árboles.

3.1.13 Aspectos higiénicos ambientales

Artículo 90: Es de obligatorio cumplimiento:

Artículo 91: Que las administraciones de organismos, empresas e instituciones que posean locales cerrados hacia cuyo interior se proyecten vistas desde los espacios públicos, deben mantener dichos locales limpios, libres de basuras, desechos, escombros desperdicios de cualquier tipo; o con un buen ordenamiento de los productos, materiales, equipos u otros objetos que se encuentren en el mismo.

Artículo 92: 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 93: Que los coches y carretones de tracción animal cumplan con las medidas higiénicas sanitarias con relación a los desechos orgánicos de los animales.

Artículo 94: Que las entidades estatales que posean edificaciones vacías o inhabitadas ejerzan un permanente control sobre la atención a que deben ser objeto las mismas, así como garantizar su cuidado y limpieza hasta tanto no se defina otra situación legal y uso del suelo acorde a los planes para la zona en que se encuentre ubicadas.

Artículo 95: Que las entidades estatales responsabilizadas con la limpieza y barrido de calles, plazas y espacios públicos en general cumplan con los horarios, sistemas, recorridos y frecuencias establecidos.

Artículo 96: Que de producirse salideros con vertimientos a la vía, los particulares y entidades estatales que no posean medios para su reparación, notificarán a las entidades responsabilizadas en un plazo de 72 horas dicha afectación.

Artículo 97: Que ante cualquier tipo de derrumbe los organismos pertinentes ejecutará acciones inmediatas tales como:

Artículo 98: Recogida, selección y traslado de escombros a vertederos oficiales y áreas de almacenaje en los mismos plazos que se reglamenta para la demolición.

Artículo 99: Protección temporal del área de derrumbe para evitar nuevos accidentes con vallas de altura no menos de 2 metros.

Artículo 100: Señalización de la peligrosidad del lugar.

Artículo 101: Se permite:

a) La acumulación de materiales en la vía pública sólo si se deja espacio suficiente para la circulación peatonal, vehicular y la libre circulación de las aguas por las cunetas y badenes. Debiendo cumplirse lo siguiente:

b) Dicho depósito podrá hacerse durante el tiempo de carga y descarga, operación que una vez iniciada, debe continuar en jornadas sucesivas hasta su terminación.

c) 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.

d) Concluida las obras, los materiales y/o escombros o desechos tendrán que ser retirados

e) 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.

f) La colocación de adornos, carteles, construcciones temporales, instalaciones eléctricas, etc., con motivo de celebraciones y festejos, actos o conmemoraciones nacionales o locales en espacios públicos, siempre que su ubicación y/o distribución sea aprobada por la DMPF y se retiren en un término de 24 horas con posterioridad a la culminación de las mismas por parte de las personas u organismos que lo hubiesen colocado.

g) La colocación de depósitos para la recolección de desechos sólidos siempre que su diseño, material utilizado y ubicación sean aprobados por la DMPF.

Artículo 102: No se permite:

a) El depósito de ningún tipo de material para la construcción así como de escombros e portales públicos, aceras, jardines y espacios públicos en general, salvo cuando las condiciones del inmueble por la ausencia de patio, lo requiera; donde se fijará por parte de los organismos correspondientes el lugar y tiempo de permanencia.

Artículo 103: Se prohíbe:

a) A las personas naturales o jurídicas arrojar o verter a la vía pública: aguas albañales 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.

b) Todo tipo de acción no contemplada que atente contra la limpieza de la ciudad.

c) Las conexiones ilegales (albañales, acueducto, electricidad, drenaje pluvial, etc.), tanto al sistema propio de los inmuebles estatales como a la red urbana más próxima.

d) El vertimiento de cualquier tipo de desecho sólido y líquido en cañadas, arroyos y al río Zaza.

3.1.14 Infraestructura Técnica.

Artículo 104: En obras de restauración y rehabilitación se procederá a la preservación de los sistemas de infraestructura técnica patrimonial. En aquella donde no puedan ser preservados, así como obras nuevas será preferentemente el uso de tecnologías innovadoras y sustentables (sistemas energéticos y pluviales).

Artículo 105: En las áreas afectadas por la construcción o explotación de obras lineales, como: conductoras, carreteras, terraplenes, vías férreas, canales de drenaje, se resarcirán los daños ocasionados. Según lo expresado en el acápite 7.1 y 7.2 de la NC 30:1999, que establece:

Artículo 106: Se retirará la capa fértil del suelo conservándose temporalmente y se utilizará en la restauración del suelo después de terminados los trabajos.

Artículo 107: En caso de canales deberán protegerse con fajas forestales contra la erosión y el azolvamiento.

Artículo 108: Se priorizará el mantenimiento sistemático de redes técnicas del territorio pertenecientes a los sistemas de acueducto, alcantarillado, redes eléctricas, alumbrado público y teléfono, cuando éstas constituyan una afectación a la imagen urbana.

Artículo 109: Se permite la construcción, reconstrucción, reparación y mantenimiento de las redes de infraestructura técnica por los organismos rectores de estas. Estas acciones se realizarán autorizadas por la Dirección Municipal de Planificación Física y previo acuerdo con las entidades que se vean afectados por las mismas (Comunales, Vialidad, MINAGRI, etc.)

Artículo 110: Se prohíben las conexiones ilegales de albañales, acueductos, alumbrado, gas, drenaje pluvial, tanto al sistema propio de los inmuebles como a la red urbana más próxima.

3.1.14.1 Redes de acueducto, alcantarillado y red pluvial

Artículo 111: A los efectos de la norma de acueducto (NC 53-162) se entiende por conductora la tubería que va desde la fuente de abasto hasta la te de conexión de la maestra de entrega que sale del tanque o hasta el nudo de entrega de una red de distribución.

Artículo 112: Según lo establecido por la NC 27-1999 se entiende por red de alcantarillado la parte del sistema que colecta y conduce los residuales líquidos en un sistema de residuales selectivo.

Artículo 113: Se entiende por colector principal (RP 1087) el mayor conducto que recibe los residuales líquidos de varios laterales.

Artículo 114: Se define como red pluvial la parte del sistema que colecta y conduce las aguas pluviales provenientes de las lluvias a un sistema de alcantarillado selectivo. (NC 27-1999). Se establece al respecto:

a) Las aguas pluviales se canalizarán por conductos embutidos, semiembutidos o a vistas por paredes a los sumideros del interior de los patios o a las cloacas de la calle.

Artículo 115: Para las conductoras y colectores se establece una faja de protección de 2m a cada lado del borde exterior de las mismas. Dentro de esa faja son compatibles las aceras, vías, caminos o carreteras, ferrocarril, redes técnicas y sembrados temporales o rotativos donde las raíces o uso de maquinarias no afecten las redes.

Artículo 116: Se consideran incompatibles todos los usos no mencionados en el Artículo anterior como son construcciones, arbolados, etc.

Artículo 117: Se permiten acciones de mantenimiento, reparación y/o sustitución de tramos de tuberías, válvulas y otros accesorios en las redes existentes. La Dirección Municipal de Acueducto y Alcantarillado (DMAA), está en la obligación de resarcir los daños que puedan ocasionar estos trabajos.

Artículo 118: Se permiten acciones de mantenimiento, reparación y/o sustitución de tramos de tuberías, válvulas y otros accesorios en las redes existentes. La Dirección Municipal de Acueducto Y Alcantarillado (DMAA), está en la obligación de resarcir los daños que puedan ocasionar estos trabajos.

Artículo 119: Según lo establecido la NC-53-121/84 de Acueducto. Especificaciones de proyecto. Se respetará la distancia horizontal de las conductoras con otras obras:

- Hasta la línea conductora o cimientos de los edificios.
- Tubería con diámetro hasta 350 mm-3 m.
- Tubería con diámetro mayor 350 mm-8 m.
- Hasta los cimientos de puentes y túneles-2 m.
- Hasta la base del terraplén-4 m.
- Hasta el borde del contrapaso o pie del terraplén, según el caso-1.5 m.
- Hasta postes eléctricos de alto voltaje-5 m.
- Hasta postes eléctricos de bajo voltaje y de comunicaciones-3 m.
- Hasta tuberías de alcantarillado, petróleo y gas-2 m.
- Hasta los troncos de árboles -3m.

Artículo 120: Según establece la Norma Cubana (NC 53-121/84) de Acueducto. Especificaciones de proyecto, en los casos de cruces de las conductoras de abasto de agua con las tuberías de alcantarillado (aguas negras), la tubería de agua potable pasará por encima, a una distancia vertical mínima de 40cm entre las paredes de ambos conductos y en caso que la distancia resulte menor o la tubería de agua potable pase por debajo esta será protegida, encamisando con otra de mayor diámetro o construyendo “in situ” esta protección con hormigón hidráulico en una longitud a ambos lados del punto de cruce de acuerdo a lo siguiente:

- a) terreno arcilloso-5 m
- b) terreno permeable-10 m

Artículo 121: Según establece la Norma Cubana (NC 53-121/84) de Acueducto. Especificaciones de proyecto, Los cruces de las conductoras con las carreteras, líneas de ferrocarril, ríos, arroyos, canales y otros, se realizarán con un ángulo de 90° aproximadamente.

Artículo 122: Según establece la Norma Cubana (NC 53-121/84) de Acueducto. Especificaciones de proyecto, La distancia vertical en el lugar de cruce de la tubería conductora con otras líneas subterráneas de servicio no será menor de 0.20 m.

Artículo 123: La red de acueducto se colocará a un lateral de la vía, contraria al tendido eléctrico y a una separación de 1.20m del borde exterior de la acera.

Artículo 124: Según la NC 93-11/86 “Fuentes de Abasto de Agua”, se establecerán zonas de protección sanitaria por la autoridad microeconómica correspondiente, para evitar la contaminación de las aguas subterráneas.

Artículo 125: No se permitirá la construcción de nuevas zonas de viviendas que no cuenten con soluciones colectivas de abasto de agua y evacuación de residuales líquidos. No se permitirán las soluciones con letrinas para los asentamientos humanos concentrados.

Artículo 126: Deben canalizarse las aguas pluviales de azoteas, de modo que no viertan hacia la vía pública.

Artículo 127: Las aguas albañales se canalizarán de forma soterrada hacia el sistema de alcantarillado, según la NC 93-12 Instalaciones Hidrosanitarias

Artículo 128: En caso que en las zonas ya edificadas no se puedan cumplir estas normas, se congeniará con los organismos implicados, por medio de la correspondiente autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 129: En los casos de cruces de las conductoras de abasto de agua con las tuberías de alcantarillado, la tubería de agua potable pasará por encima, a una distancia vertical mínima de 40cm entre las paredes de ambos conductos y en caso que la distancia resulte menor o la tubería de agua pase por debajo esta será protegida según establece la NC 53-121.

Artículo 130: Los cruces de las conductoras con las carreteras, líneas de ferrocarril, ríos, arroyos y otros, se realizarán con un ángulo de 90 grados aproximadamente.

Artículo 131: La distancia mínima entre los conductos de alcantarillado y otras redes técnicas se ajustará a lo establecido en la RP 1087. En caso de que en las zonas ya edificadas no se puedan garantizar estas normas, se congeniará con los organismos afectados con la correspondiente autorización de la DMPF.

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

Artículo 132: No se autoriza la construcción y reconstrucción de viviendas a una distancia menor de 100m a sotavento de las lagunas de oxidación o plantas de tratamiento de residuales ni a 200m a barlovento.

Artículo 133: Se permite acciones de mantenimiento, reparación y/o sustitución de tramos de tuberías, válvulas y otros accesorios en las redes existentes, la Dirección Municipal de Acueducto y Alcantarillado está en la obligación de resarcir los daños que puedan ocasionar estos trabajos.

Artículo 134: Con relación a los pozos se dispone:

- a) Se permitirá la construcción de pozos para agua en viviendas particulares, siempre que se cumpla con la separación de 20 m a las fosas establecida en la NC 93-11-86 "Fuentes de Abasto de Agua". En todos los casos serán autorizados por la Dirección

Municipal de Planificación Física previa consulta con la Dirección Municipal de Acueducto y Alcantarillado.

b) Todo propietario puede abrir un pozo en los límites de su propiedad, previa autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.

c) Si el pozo se abre próximo a los límites de propiedad vecina, se separará como mínimo 1.00m de ésta.

d) En caso de edificios multifamiliares la construcción del pozo será colectivo, en función de la comunidad. En estos casos se analizará casuísticamente su ubicación y estará en dependencia de las características del sector en que se ubique.

e) No se permite la ubicación de pozos en áreas públicas (calles, aceras, parques, microparques, etc.), por iniciativas particulares. En casos excepcionales para uso comunitario se evaluará casuísticamente y no podrán afectar la circulación. Es competencia de la Dirección Municipal de Planificación Física previa consulta con la Dirección Municipal de Acueducto y Alcantarillado evaluar y autorizar las solicitudes.

f) Cualquier daño que se ocasione a terceros en el proceso de construcción de pozos, estos serán solucionados ante de terminada la obra y corren por parte del que afecta u ocasiona los mismos

Artículo 135: No se permitirá:

Artículo 136: La construcción de edificaciones en zonas bajas, con deficiencias en el drenaje y peligro de inundación, sin que sean tomadas las medidas pertinentes.

Artículo 137: No obstaculizar el drenaje natural de una parcela en particular y de una zona en general; en el caso en que sea necesario por razones constructivas, la solución será responsabilidad del inversionista y no se permitirá afectaciones a colindantes.

Artículo 138: Las aguas albañales se canalizaran de forma soterrada hacia el sistema de alcantarillado, según la NC 93-12 Instalaciones Hidrosanitarias.

3.1.14.2 Red eléctrica.

Artículo 139: La red de transmisión de energía eléctrica está constituida por las líneas, transformadores y otros elementos eléctricos, cualquiera que sea su tensión, que cumplan funciones de transmisión.

Artículo 140: . Se respetará la franja de seguridad establecida para las líneas eléctricas de acuerdo a su voltaje de transmisión; definido en el Decreto 3678/ julio del 72. Que establece las siguientes distancias horizontales:

- ✓ Líneas hasta 15kv -3.5m a cada lado de la línea.
- ✓ Líneas de 33kv -7.5m a cada lado de la línea.
- ✓ Líneas de 110kv -15m a cada lado de la línea.
- ✓ Líneas 220 kv - 20 m a cada lado de la línea.

Artículo 141: En el caso de la inserción de nuevas líneas en las zonas ya edificadas donde no se puedan garantizar estas dimensiones, la Empresa Eléctrica deberá

coordinar con la Dirección Municipal de Planificación Física (DMPF), la Autorización correspondiente para la colocación de las mismas.

Artículo 142: Según NC 94-04, dentro de la faja de protección de las líneas eléctricas, la siembra de pastos, cultivos rotativos y frutos menores, así como el cruce de caminos, calles, carreteras y líneas de ferrocarril, son usos compatibles.

Artículo 143: Según NC 94-04, son incompatibles dentro de la faja de protección de las líneas eléctricas, la siembra de árboles, la construcción de diques, presas, edificaciones y todo aquello que no esté regulado en el inciso anterior. En el caso de que necesariamente sea obligatoria la ejecución de una inversión dentro de esta faja, esta solo puede ser autorizada por la Dirección de Planificación Física con el previo consentimiento de la Empresa Eléctrica.

Artículo 144: Según epígrafe 2.4 de la NC 9650/86 "Protección contra incendios. Instalaciones Eléctricas", los bancos de transformadores que se instalan a nivel del terreno cumplirán con los siguientes requisitos:

- a) Tendrá una cerca o malla metálica superior a 1.5 m de altura.
- b) Tendrá su señalización de peligro, según lo establecido en la NC 19-04-11/79 Sistema de Normas de protección e higiene del trabajo. Colores y señales de seguridad.
- c) Se prohibirá el paso de animales y personas.
- d) El área cercada de los transformadores contara con una franja no menor de 3 m a su alrededor incombustibilidad o mineralizada.
- e) Se prohibirá el almacenamiento en el interior del área.

Artículo 145: Se respetará la faja de protección de las subestaciones, la que estará en dependencia de las fajas de protección de cada línea eléctrica de entrada y salida según el voltaje de las mismas.

Artículo 146: En todas las subestaciones eléctricas y bancos de transformadores serán necesarias las cercas perimetrales en una distancia mínima de 5 m.

Artículo 147: En caso de existir instalaciones eléctricas soterradas estas irán sobre las instalaciones hidráulicas y sanitarias.

Artículo 148: Según epígrafe Cruzamientos, del Manual para líneas aéreas y soterradas hasta 34.5 kv tomado de la NC -94-04, deben respetarse las distancias (altura) a tener en cuenta para los cruzamientos: Ferrocarriles, caminos, carreteras y campo traviesa.

Artículo 149: Estas alturas serán mínimas en temperatura ambiente de 50°C para cruces de carreteras, a lo largo de calles y a campo traviesa y temperatura de 70 ° para cruces de ferrocarril.

Tipo de línea	Volt.	Cruzamientos(m)		
		Ferrocarril	Caminos y carreteras	Campo traviesa

Viento, cable mensajero, teléfono, neutro y cable con cubierta metálica.	-	7.50	5.50	
Conductores Aéreos	0.0 – 0.75 kv	7.5	6.00	
“	5kv -15.0 kv	7.50	6.0	5.50
“	15.0–50.0 kv	7.50	6.50	6.0
“	110 kv	7.50	7.00	6.50
“	220 kv	8.50	8.00	7.50

Artículo 150: Según el epígrafe 4.1. 6 de la NC -391-2/2004 “Accesibilidad de las personas al medio físico”, parte 2 Urbanismo y Edificaciones:

Artículo 151: Las tapas de registro, las rejillas de ventilación, colocados en las aceras, sendas peatonales y paseos de parques y jardines estarán enrasados.

Artículo 152: Las barras de las rejillas, irán paralelas al sentido de la circulación principal peatonal, la separación entre barras, no podrán ser mayor que 20 mm.

Artículo 153: La línea eléctrica o telefónica soterrada dejará siempre las entradas o registros correctamente tapadas y señalizadas.

Artículo 154: Se favorecerá la sustitución paulatina de las instalaciones aéreas, por otras soluciones que no afecten la imagen urbana.

Artículo 155: Según el artículo 14 del Decreto 177, no se permitirá el uso conjunto de estructuras que soportan las líneas eléctricas aéreas que operen a 13.2 kv por cualquier equipo o cable de las redes de comunicaciones, en todos los casos las líneas eléctricas aéreas se ubicarán por encima de las de comunicaciones. Para el caso de líneas eléctricas soterradas, estas se ubicarán por debajo de las de comunicaciones. En ambos casos se respetarán las distancias de separación establecidas.

Artículo 156: No es permitido el uso de iluminación pública que provoque deslumbramiento o contaminación luminosa.

Artículo 157: Distancia mínima vertical de cruzamiento entre las líneas aéreas eléctricas y de comunicaciones.

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

Artículo 158: Las distancias verticales se determinan para la flecha a 50°c.

Artículo 159: Según tabla 12 del Manual para líneas aéreas y soterradas hasta 34.5 kv, tomado NC -94-04, las líneas aéreas de 34.5 kv y menores cumplirán las distancias mínimas a las edificaciones.

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

3.1.14.3 Redes Telefónicas.

Artículo 160: Según lo establecido en el artículo 8 del Decreto Ley No 177, no se permitirán afectaciones a la faja de protección establecida para las líneas aéreas, que será de 1.50m a ambos lados medidos a partir de su eje.

Artículo 161: La faja de protección del cable coaxial y de otras líneas soterradas será de 2.00m a ambos lados de la línea medidos a partir de su eje.

Artículo 162: Según lo establecido en el artículo 8 del Decreto Ley No 177, en cualquier vialidad y siempre que sea posible, el trazado de la línea telefónica debe ocupar el lado opuesto al trazado de la línea eléctrica.

Artículo 163: En los cruces con carreteras, calles o caminos las líneas aéreas telefónicas se trazarán a una altura de 18 pies medidos a partir del nivel de las mismas. En el caso específico de cruce con la vía férrea, esta altura será de 28 pies.

Artículo 164: Según el artículo No 2 del Decreto Ley No 177 y lo establecido por la NRCM 241-94 "Líneas aéreas, soterradas y enterradas de Comunicaciones. Requisitos para su instalación y protección", para la construcción de nuevas líneas aéreas, soterradas o enterradas de comunicaciones y eléctricas o la modificación o relocalización de las existentes, se tiene que solicitar y obtener la autorización previa de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 165: En los cruces con las redes de acueducto y alcantarillado, las líneas de comunicación soterradas y/ o enterradas se ubicarán por encima, cumpliendo con la separación establecida por las Normas técnicas.

Artículo 166: No se colocarán frente o adosadas a las fachadas de edificaciones declaradas monumentos o de valor histórico, soportes o similares para la sujeción de redes técnicas expuestas.

Artículo 167: La línea telefónica soterrada dejara siempre las entradas o registros correctamente tapadas y señalizadas.

3.1.14.4 Red vial.

Artículo 168: La Comisión Nacional de Monumentos o las Comisiones Provinciales, según lo determine el grado de protección establecido para cada bien, coordinará con las autoridades correspondientes la regulación del tránsito, estacionamiento, determinación de vías peatonales, cierre de plazas y áreas públicas y otras disposiciones semejantes en centros históricos urbanos y sitios inscriptos en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales. Cualquier trabajo de los relacionados anteriormente deberá tener la previa aprobación de la Comisión Nacional o de la Comisión Provincial que corresponda.

Artículo 169: Las vías no pueden ensancharse, abrirse o modificarse incluyendo aceras y plazas, sin la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física la que realizará las consultas necesarias a los organismos pertinentes.

Artículo 170: Según artículo 24, sección segunda capítulo II de la ley 109 Código de Seguridad Vial toda obra de construcción y reconstrucción vial debe incluir un estudio de impacto ambiental.

Artículo 171: Los Proyectos de Peatonalización de calles deberán contar con un proyecto y la aprobación de las autoridades competentes.

Artículo 172: Según los artículos 14 y15, sección segunda, capítulo II de la Ley 109 Código de Seguridad Vial, 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 173: Se respetará el ancho de las aceras y de calzada en cada una de las calles existentes, incluso en su prolongación.

Artículo 174: En las **Zonas de Nuevo Desarrollo** será obligatorio la inserción de parterres en las fajas de emplazamiento de las vías.

Artículo 175: Según el artículo 37, sección segunda, capítulo IV de la Ley 109 Código de Seguridad Vial, para la construcción, reconstrucción, reparación y mantenimiento de las vías el inversionista puede utilizar con carácter provisional, previa autorización del afectado y su indemnización cuando proceda; los terrenos aledaños para el depósito de materiales de construcción, excavaciones, explotación de canteras y ejecución de caminos de accesos, así como desvíos que faciliten el tránsito mientras duren los trabajos a realizar.

Artículo 176: Según el artículo 32, capítulo IV de la Ley 109 Código de Seguridad Vial, en las vías urbanas y rurales se establece una faja de emplazamiento, dentro de la cual no puede haber ningún tipo de edificación u obstáculo que la afecte.

Artículo 177: Según el artículo 34, capítulo IV de la Ley 109 Código de Seguridad Vial, No se permitirá la instalación de ninguna red técnica en la faja de emplazamiento de las vías rurales que comprende la calzada, el talud, contra talud, estas se instalarán en la zona de servidumbre, la cual está ubicada fuera de dicha faja de emplazamiento.

Artículo 178: Según el artículo 35, capítulo IV de la Ley 109 Código de Seguridad Vial .En las vías urbanas se establecen una zona de servidumbre para la instalación de las redes técnicas, dentro de la faja de emplazamiento de la vía.

Artículo 179: Según el artículo 30, capítulo III de la Ley 109 Código de Seguridad Vial. Para realizar obras de reparación total o parcial en la vía, instalaciones, reparaciones y mantenimientos de redes técnicos u otros que la afecten se requiere previamente:

Artículo 180: Obtener de la autoridad competente la Licencia de Obra.

Artículo 181: Obtener del órgano encargado de la seguridad del tránsito, el permiso o autorización del cierre total o parcial,

Artículo 182: Situar las señales y adoptar medidas de protección correspondientes.

Artículo 183: El autorizado a realizar obras en la vía está obligado a restablecerla a su estado original y cumplir los requerimientos técnicos y de calidad establecidos.

Artículo 184: Según el epígrafe 4.1.1 de la NC -391-1/2004 Accesibilidad de las personas al medio físico, parte 2 Urbanismo y edificaciones se dispone que:

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

b) La altura de la acera en relación con la calzada y los tipos de bordillos adecuados, es conveniente que no superen los 100 mm de lado pudiendo utilizarse bordillos biselados.

Artículo 185: Según el epígrafe 4.1. 3 de la NC -391-1/2004 Accesibilidad de las personas al medio físico, parte 2 Urbanismo y edificaciones:

Artículo 186: La longitud de la rampa es variable y depende de la altura del bordillo, con pendiente máxima del 6% y pendientes transversales del 2%. Estas no deben obstruir el drenaje pluvial.

Artículo 187: El borde de la rampa está enrasado con la calzada o presenta un reborde o desnivel máximo de 10 mm ó 20 mm si el canto está redondeado o achaflanado.

Artículo 188: Según el epígrafe 4.1. 4 de la NC -391-1/2004 Accesibilidad de las personas al medio físico, parte 2 Urbanismo y edificaciones:

Artículo 189: Cuando en la vía pública existan escaleras o un solo escalón de más de 30 mm debe existir una rampa como alternativa para aquellas personas que no puedan utilizarla.

Artículo 190: Artículo 374: Según el artículo 43 Capítulo V de la Ley 109 Código de Seguridad Vial con el fin de proteger la vía queda prohibido:

Artículo 191: Alterar o modificar las defensas, cercas o cualquier otro componente de las vías incluyendo la calzada.

Artículo 192: No restaurar las vías dañadas o alteradas para ejecutar obras autorizadas dentro del término legalmente establecido o restaurarla con mala calidad.

Artículo 193: Depositar dentro de los límites la faja de emplazamiento de las vías, materiales que afecten su uso, conservación o su paisaje.

Artículo 194: Sembrar árboles que puedan dañar la vía, afectar la visibilidad o afectar el drenaje. Así como podar y cortar árboles, flores o cualquier otro elemento que constituya parte de la ornamentación del paisaje local de la vía o que haya sido colocado con un fin determinado.

Artículo 195: Conducir animales a pastar o bregar en la faja de emplazamiento de la vía o permitir su presencia en ella.

Artículo 196: Impedir el libre curso de las aguas que fluyan por las vías o por sus cuentas, o alteren el drenaje normal mediante zanjas, diques o por la utilización de cualquier otro medio que influya sobre el drenaje de las vías.

Artículo 197: Recoger, raspar o tomar tierra dentro de la faja de emplazamiento de la vía que atente contra la seguridad u ornato de la misma.

Artículo 198: La instalación de kioscos, mostradores, murales, vallas, tótem y otros elementos en aceras y vías públicas. Cuando por motivos de ferias, carnavales u otras actividades se considere necesario los promotores, deberán solicitar la correspondiente autorización a los organismos competentes.

Artículo 199: Con relación a las aceras y parterres se plantean las siguientes disposiciones:

- a) Se permitirá el uso de parterres y/o aceras de tipo ponchado en aquellas áreas de los sectores donde se prevea su ejecución por proyecto y será de estricto cumplimiento en zonas de nuevo desarrollo.
- b) Se respetará el ancho de la acera y de la faja de rodamiento en cada una de las calles existentes, incluso en su prolongación. Los contenes serán con una altura no menor de 0.20 m.
- c) Se permite la construcción de parterre interior en aquellos sectores en los que exista y la faja existente lo permita.
- d) No se permitirá el cercado de parterres, la delimitación de estos con ladrillos, bloques, probetas de hormigón; o la colocación de canteros, jardineras, bancos, vallas, murales, anuncios y otros elementos que modifiquen sus funciones, o se conviertan en riesgo y obstáculo a la circulación de peatones, o disminuyan la visibilidad entre estos y el tránsito de vehículos.
- e) Solo se permite la ubicación o colocación en parterres de elementos de señalización del tránsito, postes del alumbrado público y otras instalaciones de las redes energéticas y de comunicación.

Artículo 200: Integrar en el diseño de nuevas vías la circulación de bicicletas y vehículos que induzcan velocidades moderadas.

Artículo 201: Cualquier modificación en calle Leoncio Vidal deberá contar con la aprobación de la Dirección Municipal de Monumentos.

Artículo 202: Según el artículo 14 y 15, sección segunda, Capítulo II de la Ley 109 Código de Seguridad Vial. Para limitar la circulación en las vías debe estar aprobado por la autoridad administrativa de las vías, de conjunto con los Ministerios del Interior, del transporte y la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 203: Se respetará el ancho de acera, en cada una de las calles existentes, incluso en su prolongación.

Artículo 204: : Será obligatorio el uso de parterres en aquellas áreas de los sectores donde éstos existan adecuándose sus dimensiones a las particularidades de las calles.

Artículo 205: Proteger las áreas de futuras inversiones previstas en las acciones aprobadas por el Plan General de Ordenamiento Urbano, para lo cual se estipula que:

b) Las áreas previstas dentro de la trama actual para la construcción de vías serán preservadas teniendo en cuenta que no están definidos los plazos en que se efectuarán las afectaciones.

c) En las vías que se prevé modificar su trazado en función del desarrollo urbano, no se autorizarán acciones constructivas que lo pudiesen obstaculizar, estas son:

Zona de desarrollo de La loma en Corralillo.

3.1.14.5 De la Vía Férrea:

Artículo 206: Se permite la construcción, ampliación y reparación de las vías por los organismos que rigen dichas acciones.

Artículo 207: Se respetara la faja de derecho de vía (o faja de propiedad) definido a una distancia de 7.50 m a cada lado de la vía férrea, contados a partir de su eje o a partir de los ejes de las dos vías extremas si se tratara de dos o más vías férreas contiguas.

Artículo 208: No se permitirá la construcción de viviendas ni la adaptación de locales a este uso dentro de la faja de propiedad de la vía férrea.

Artículo 209: Para el caso en que existan edificaciones que por su ubicación y no cumplan con la condición anterior, se permitirán todo tipo de acciones según las características del sector a que pertenezcan exceptuando las nuevas construcciones.

Artículo 210: La construcción de cualquier obra que pueda afectar indirectamente la vía férrea, la faja de derecho de vía o cualquier otra obra, requiere ser coordinado con el inversionista de estas obras para su evaluación.

3.1.15 Aprovechamiento de recursos locales y reciclaje.

Artículo 211: Para reducir el efecto sobre el medio ambiente y los costos, se incentivará el reciclaje de materiales en las obras, así como para disminuir los costos asociados al transporte.

Artículo 212: Para reducir adicionalmente el efecto sobre el medio ambiente, se incentivará la recolección de materiales de cualquier índole que pudieran ser reciclados.

Artículo 213: Todas las edificaciones nuevas, con cubierta planas o pendientes, adoptarán soluciones constructivas que garanticen la recolección de las aguas de lluvias hacia cisternas o aljibes propios.

3.1.6 Transporte.

Artículo 214: Se permitirá la utilización de bicicletas dentro del asentamiento, así como los coches de caballos en los lugares que se determinen por la DMPF previa consulta del Centro Municipal de Higiene y Epidemiología y la Dirección Municipal de Transporte, para minimizar el impacto de gases, malos olores y ruido sobre el medio ambiente.

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

Artículo 215: En las nuevas construcciones se deberán cumplir los siguientes requisitos:

Artículo 216: Las ventanas mirando hacia la calle serán diseñadas con controladores espontáneos de las mismas.

Artículo 217: Todas las habitaciones tendrán una adecuada iluminación, (en la medida de las posibilidades).

Artículo 218: Se deberá proveer en el proyecto una visión directa y clara hacia los sectores peatonales.

3.1.18 Edificaciones sustentables.

Artículo 219: En las nuevas construcciones se deberán considerar la introducción en los proyectos de los siguientes criterios de diseño.

3.1.19 Terrazas y azoteas jardín

Artículo 220: Se permite la construcción de terrazas y azoteas jardín en áreas de mayor densidad donde no existan jardines traseros, para lo cual deberán tomarse precauciones y cumplir con lo establecido en las regulaciones específicas de cada sector para no violar los derechos de vecinos colindantes y ser debidamente tenidos en cuenta en el diseño estructural del edificio.

Artículo 221: Es de obligatorio cumplimiento que las terrazas y azoteas jardín sean controladas por parte de los propietarios, miembros del consejo de vecino y los organismos correspondiente; en cuanto a su crecimiento natural y así mantener una adecuada imagen.

Artículo 222: Se permite la incorporación de jardines con especies ornamentales de plantas arbustivas, y trepadoras, en terrazas y cubiertas planas con un diseño paisajístico agradable y la previa autorización de los organismos correspondientes DMPF, CITMA, Higiene y Epidemiología

3.1.20 Elementos arquitectónicos.

Artículo 223: Será preferente el uso de elementos arquitectónicos tales como voladizos, aleros, salientes, persianas, pérgolas, galerías, portales y cisternas, entre otros, para disminuir la carga solar sobre los espacios habitables y la recolección del agua de lluvia, según las posibilidades que brinde cada sector en específico y en función de la orientación de la fachada .

3.1.21 Ventilación cruzada.

Artículo 224: Las nuevas edificaciones proveerán a cada espacio habitable de una o más ventanas operables por habitación, con una superficie mínima del 20 % del área de ventana permeable al viento en relación con el área de pared vinculada al exterior, jardines, pasillos perimetrales, patios, patinejos, etc., para permitir ventilación cruzada y disminuir la dependencia de sistemas de ventilación artificial. (Según las posibilidades que brinde cada sector en específico).

3.1.22 Energía alternativa.

Artículo 225: Proporcionar e incentivar métodos alternativos para generar energía en edificaciones autofinanciadas y rentables con objetivo de minimizar la carga sobre la infraestructura existente y la dependencia e importación de materias primas, obteniendo energía propia con métodos sensibles al medio ambiente como la energía solar o fotovoltaica, con generadores para el consumo propio. La plusvalía de energía generada será asignada a usos representativos, recreativos, sociales y/o a la infraestructura cercana, por los organismos correspondientes y éstos determinarán las compensaciones apropiadas por concepto de ahorro para así recuperar la inversión inicial asociada con la incorporación adicional de tecnología avanzada.

3.1.23 Diseño de microclimas.

Artículo 226: Se proporcionará con elementos naturales y arquitectónicos para aprovechar las brisas frescas en la disminución de la incidencia solar y las temperaturas en los espacios de patio y jardín. La importancia de las brisas predominantes será tomada en consideración buscando facilitar su entrada a los espacios habitables, en los casos que lo facilite.

3.1.24 Huertos y Agricultura Urbana.

Artículo 227: Se continuará estimulando el uso temporal de parcelas para la agricultura urbana, de acuerdo con las especificaciones de cada zona.

Artículo 228: Aquellas áreas previstas por el Plan General de Ordenamiento Urbano para usos en función del pueblo y que están utilizadas en cualquiera de los programas y subprogramas de la agricultura urbana tendrán carácter provisional.

Artículo 229: Serán requisitos indispensables que las áreas dedicadas a la agricultura urbana reciban mantenimiento sistemático, muestren buena apariencia, utilicen materiales de calidad para cercas y otros elementos y estén debidamente protegidos.

Artículo 230: En áreas dedicadas a actividades agropecuarias, tanto agricultura urbana como tierras entregadas por el Decreto Ley 259 y sus modificaciones el 300 y 311, dentro de los límites urbanos de la ciudad, sólo se autorizarán aquellas obras necesarias para la explotación de esos territorios siempre de forma aislada y debidamente autorizadas por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 231: Los lugares para la práctica de la agricultura urbana como organopónico, huertos u otros, tendrán que ser autorizados por la DMPF.

Artículo 232: El cercado de las áreas utilizadas en cualquier modalidad de agricultura urbana, estará en correspondencia con lo planteado en la Sección V Tipos y elementos de fachadas” , Cercados (Epígrafe 3.5.1)

Artículo 233: No se permite la inserción de huertos en la franja de jardín.

Artículo 234: Se permite la inserción de huertos en los lugares donde predominan los patios traseros.

3.1.24 Regulaciones del CITMA

Artículo 235: En estudios desarrollados al Municipio ante los peligros de intensas lluvias, fuerte vientos y penetraciones del mar esta zona de defensa está afectada fundamentalmente por los fuertes viento y las intensas lluvias por lo que debe de tomar las siguientes medidas:

- a) Tomar las medidas de limpieza en la laguna de Oxidación del poblado, para evitar derrame de la laguna en casos de intensas lluvias.
- b) Tomar las medidas de seguridad biológica en las aéreas del policlínico.
- c) Tomar las medidas con las 345 viviendas en estado técnico mal del Consejo Popular.
- d) Mantener la limpieza de los tragantes y drenajes de poblado, fundamentalmente la zona de La Cañada.
- e) Proteger y evacuar los Campismos Populares del Consejo popular.
- f) Tomar las medidas de protección de que no llegue agua a los grupos electrógenos del policlínico, la Panadería Corralillo, la Cadena Cubana del pan, las torres de televisión, que constituyen patrimonio tecnológico.
- g) Asegurar y proteger el grupo electrógeno de Radio Cuba, que está expuesto a fuertes vientos.
- h) Organizar un proyecto de drenaje de la calle prolongación de Martí para la estación, que se inundan las viviendas.
- i) Realizar un proyecto de ampliación de La Cañada.
- j) No entregar solares en la zona norte de la cooperativa, por peligros de inundación.
- k) Eliminar las cochiqueras en los alrededores de los edificios multifamiliares.
- l) No entregar solares en la zona de la loma, detrás de los edificios, esa zona está en los estudios de PVR, como área de desprendimiento de tierra.

Sección segunda: Protección y preservación patrimonial.

3.2.1 Protección y preservación patrimonial.

Artículo 236: El Centro Histórico Urbano de Corralillo, caracterizado por una mezcla de estilos arquitectónicos donde aparecen el neoclásico.

Artículo 237: La persona natural o jurídica propietaria o poseedora de bienes inmuebles colindantes a una construcción, que pretenda realizar obras de excavación, demolición, cimentación o construcción, que puedan afectar el aspecto o la integridad del monumento, deberá obtener la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 238: Toda acción urbanística y constructiva, cambios de uso, alteraciones o afectaciones a sitios y construcciones monumentos o de valor histórico, arquitectónico, urbanístico o ambiental contará con la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 239: Por no existir inscrito con valor patrimonial en el Registro de Monumentos Locales, Provinciales o Nacional inmueble o sitio alguno por lo que el Sector Centro Histórico y de Servicios queda sujeto a las regulaciones emitidas por este documento para dicho sector.

Artículo 240: El conjunto que conforma la Calle Leoncio Vidal y Calle Libertad mantendrán el carácter de sus edificaciones especializadas y su tipología arquitectónica y urbanística, de gran importancia tradicional y emblemática, para lo que se determina:

Artículo 241: La conservación y mantenimiento de sus edificaciones circundantes, sus usos y funciones actuales según proceda y las restricciones pertinentes a las reconstrucciones, ampliaciones y nuevas instalaciones en éste.

Artículo 242: Cumplirán además, de forma obligatoria, las regulaciones y condicionales urbanísticas de ocupación, alineaciones, alturas y otras que le sean aplicables y se articulan en este código.

3.2.2 Zonas de protección.

Artículo 243: Según lo estipulado en el Decreto N° 55 “Reglamento para la Ejecución de la Ley de Monumentos Nacionales o Locales”. Se subscriben las disposiciones de protección patrimonial establecidas para edificaciones con Grados de Protección I, II, III y IV.

3.2.3 Grados de protección.

Artículo 244: A los efectos de aplicar lo establecido en el Capítulo N° 8 de la Protección del Monumentos Nacionales y Locales, *Artículo 39*, precedente al contenido y el alcance de las presentes regulaciones urbanas, que están referidas al ordenamiento territorial y al urbano de Corralillo, se disponen las siguientes definiciones sobre los Grados de Protección (GP), patrimonial de los inmuebles.

Artículo 245: *Grado de Protección I (GP I):* Bienes de alto valor que deberán conservarse íntegramente y en las cuales se autorizarán y recomendarán las actividades que fundamentalmente, tiendan a su conservación y restauración.

Artículo 246: *Grado de Protección II (GP II):* Bienes cuya conservación está subordinada a previas alteraciones parciales, o a su carácter no excepcional y que por lo tanto, podrá sufrir modificaciones y/o adaptaciones controladas.

Artículo 247: *Grado de Protección III (GP III):* Bienes de relativa significación local, o que establecen ambientalmente, relaciones armónicas con otros de primer o segundo grado de protección, cuya conservación se subordina a alteraciones anteriores, prácticamente irreversibles. Podrán sufrir, previa aprobación, modificaciones, adaptaciones o demoliciones parciales o totales.

Artículo 248: *Grado de Protección IV (GP IV):* Bienes cuya conservación no es deseable, debido a que establecen ambientalmente, relaciones inarmónicas con los clasificados en primer o segundo grado de protección. Podrán ser adaptados, modificados o incluso

demolidos, aunque deberá controlarse su uso o el proyecto de nueva construcción que allí se efectuó, para no afectar ni el aspecto ni la integridad de los bienes vinculados a ellos.

3.2.4 Categorías de patrimonio.

Artículo 249: No existe en este asentamiento ningún inmueble declarado como monumento en ninguna de sus categorías (de la humanidad, nacional o local), solo existe una propuesta de 10 inmuebles que por sus valores han sido inscritos en el Registro del Patrimonio.

3.2.5 Frentes de calles de alto valor.

Artículo 250: Se consideran frentes de valor las sendas que, analizando las fachadas a ambos lados, ofrecen una lectura armónica del entorno en cuanto a los valores patrimoniales. Se aplica así una valoración desde el punto de vista del observador, más allá de la planimetría de la manzana.

Artículo 251: Las intervenciones en los frentes de calles de alto valor, se harán de forma integral en todo el zócalo urbano, unificando linealmente los elementos tipológicos que conforman la ocupación y alineación de límites de propiedad y de las líneas de las fachadas, lo cual debe realizarse de por iniciativa y planificación del estado.

Artículo 252: Los frentes de calles predescritos como de alto valor urbano, será objeto de tratamiento arquitectónico y urbanístico de rehabilitación que sea tributario a cada uno de éstos. Dichos frentes se conforman más que por su valor arquitectónico, adquieren significación por su carácter y valor urbano y ambiental. Se encuentra fundamentalmente en la calle "Leoncio Vidal" en el sector del centro de servicios y la Calle José Martí que es el vial de acceso a la antigua estación de trenes y al actual combinado deportivo y en el Estadio municipal Mártires de Corralillo.

Sección tercera: Usos de suelo.

3.3.1 Calificación del Suelo.

Artículo 253: Una vez realizada la delimitación del asentamiento, quedan definidos el suelo urbanizado y el urbanizable de inmediato. Definiéndose para ellos ocho usos fundamentales: residencial, recreativo, servicios, productivos, deportivo, áreas libres, red vial y otros usos .

Artículo 254: Haciendo un análisis de la siguiente tabla se tiene que, considerando dentro del uso Residencial se encuentra las viviendas inmediatas al centro del asentamiento, las viviendas de la zona de Acopio, La Cañada y la Salida, las de La CPA 21 de septiembre, La Loma, Viviendas construidas por afectación del Huracán Michel, Zona de Edificios multifamiliares predominando este uso de suelo con un 74,2% de la superficie del núcleo. En la Zona Centro y Subcentros de servicio se caracteriza por el predominio de actividades comerciales y de servicios, además de ofertas gastronómicas y culturales, y viviendas con grado de patrimonio histórico, que representa un 10,5 % de la superficie del núcleo. El uso de suelo deportivo representa El Combinado Deportivo "Aurelio Janet", con un 13,5 % del suelo. En orden decreciente le sigue el uso

Educacional que está representado por una Escuela primaria, una Secundaria Básica y un Centro Mixto. El uso de suelo de Salud lo está representado por el Policlínico- Hospital, las farmacias y los Consultorios Médicos de la Familia. En otros usos se ubican otra serie de servicios que quedaron fuera del Centro, representando este ultimo renglón el 3,1 % de la superficie del núcleo. En orden decreciente le siguen las áreas libres, la red vial y los servicios, el resto de los usos ocupan menos de 1.0 Ha

Gráfico representativo de la tabla: Balance del Uso de suelo generalizado.



Tabla: Balance del Uso de suelo generalizado en el asentamiento.

Uso del suelo.	Área (Ha)	%
Residencial.	92.3	74.2
Centro y Subcentros de Servicios.	10.5	8.4
Deportivo.	13.5	10.6
Industrial o Producción.	2.7	2.3
Educacional	1.2	1.0
Salud	1.1	0.9
Otros usos	3.1	2.6
Total	124.4	100



3.3.2 Clasificación del Suelo.

Artículo 255: De acuerdo con su régimen urbanístico el suelo se clasifica en: Suelo Urbanizado, Suelo Urbanizable y Suelo no Urbanizables, lo cual se complementa con la Calificación.

Artículo 256: Una vez realizada la delimitación del asentamiento, quedan definidos el suelo urbanizado y el urbanizable de inmediato. Definiéndose para ellos ocho usos fundamentales: residencial, recreativo, servicios, productivos, deportivo, áreas libres, red vial y otros usos .

Artículo 257: El Suelo Urbanizado del asentamiento de Corralillo, ha sufrido un proceso de transformación por el emplazamiento de infraestructura y edificaciones, que hace irreversible la recuperación de sus valores naturales. Este suelo se compone por la zona residencial, donde se ubican los edificios multifamiliares, la zona inmediata al centro, los barrios de Acopio, La Cañada y La salida hacia El Reparto Militar, La CPA 21 de septiembre, y el barrio de los afectados por el ciclón Michel.

Artículo 258: Suelo urbanizable: Son aquellos que se prevén urbanizar en función de las previsiones del Plan General de Ordenamiento Territorial de forma inmediata (aquellos que el Plan considera necesario que sean objetos de actuación urbanística dentro del horizonte temporal con el cual se trabaja). Constituyen suelos urbanizables inmediatos en el municipio:

Zona de nuevo Desarrollo La Loma.

Tabla: Balance del suelo según su clasificación.

Uso de Suelo	Área(ha)	%
Suelo Urbanizado	113.3	91.1
Suelo Urbanizable	11.1	8.9
Total	124.4	100

Uso de suelo



3.3.3 Uso de espacios o suelos:

Artículo 259: Se consideran espacios que pueden ser arrendados y ejecutar en ellos acciones constructivas o colocar puntos móviles, los siguientes: salas, saletas, comedores, patios, jardines, azoteas, terrazas, garajes, piscinas y otros que constituyen parte integrante de la descripción de una vivienda o inmueble estatal.

Artículo 260: Los suelos aprobados con usos temporales (por ser parcelas libres sin un uso inmediato definido) son aquellos utilizados con carácter provisional, pues sin ser incompatibles, no favorecen las potencialidades previstas en los planes para la ciudad. Generalmente se relaciona con las funciones restringidas y se permiten funciones de comercio, gastronomía, cultura, recreación, deporte, servicios a la comunidad u otras actividades al aire libre.

Artículo 261: La cantidad de elementos o construcciones emplazadas en suelos de carácter provisional o temporal (puntos de venta, parqueos, equipos recreativos, etc), es establecida de acuerdo a las condiciones específicas de la zona y bajo ningún concepto pueden provocar interferencia en la circulación vehicular y peatonal, por lo que sólo son

ubicados en espacios cuya amplitud lo permita o que estén aprobados por los organismos competentes, si se tratase de localizaciones por días festivos.

Artículo 262: Se aprobarán previamente, en el Consejo de la Administración Municipal, aquellos espacios ociosos donde se hayan solicitado acciones constructivas y las mismas procedan en calidad de arrendamiento hasta tanto se ejerza la actividad de cuenta propia.

Artículo 263: Las áreas estatales otorgadas en calidad de arrendamiento, serán informadas a la ONAT para que procedan al cobro del impuesto por la utilización del suelo estatal.

Artículo 264: En cada una de las áreas comunes habilitadas se cumplirán los requisitos funcionales, estéticos e higiénicos sanitarios, analizados durante el proceso de selección del área y corroborados en la autorización otorgada.

Artículo 265: La DMPF tendrá en cuenta las capacidades, posibilidades de crecimiento y selección de otras áreas, de forma que en ninguno de los casos la demanda de las mismas dificulte el otorgamiento de licencias solicitadas.

Artículo 266: Es necesario que la oficina del Órgano del Trabajo Municipal tenga copia del documento aprobado por el CAM con las áreas y espacios previstos a ocupar por la actividad de los cuentos propios, y concilie con estos la posibilidad de ocuparlas al otorgar la Licencia para ejercer la actividad.

Artículo 267: Las actividades que implican o no acciones constructivas y pretendan ocupar áreas o espacios estatales, que a pesar de tener condiciones y estar aprobadas como áreas comunes habilitadas, no cuentan aun con un representante estatal, las personas naturales deben contar previamente con la autorización de uso de suelo tramitada por la DMPF.

Artículo 268: Tanto los suelos urbanizados, como los suelos urbanizables fueron estructurados por zonas

SUELO URBANIZADO EDIFICABLE.

Zona Residencial: - Edificios Multifamiliares.

-Intermedio.

-Periférico -Zona Norte

-Acopio, la Salida y la Cañada.

-Zona Sur

Zona Centro Histórico: Centro de Servicios.

Zona Espacios Públicos y áreas verdes: *Combinado Deportivo “Aurelio Janet” y el jardín*

Zona de Producción: *Base de Acopio y Almacenes.*

Zona Grandes instalaciones: - *Cementerio.*
- *Hospital e instalaciones educativas.*

SUELO URBANIZADO EDIFICABLE DE ACTUACIÓN CONVENIDA.

Zona Residencial: - *Terreno Propiedad Privada.*
- *Crecimiento lineal al Cementerio y Control de Vectores.*

SUELO URBANIZABLE DE RESERVA.

Zona Nueva de Reserva para Viviendas. *Zona al Sur del asentamiento, próximo al cementerio y al Este a la entrada del asentamiento donde se encuentra actualmente el organopónico de la agricultura urbana.*

Sección cuarta: Estructura Urbana.

Artículo 269: Las regulaciones establecidas en esta sección estarán referidas a todo el asentamiento de Corralillo.

3.4.1.1 Dimensión y forma de las manzanas.

Artículo 270: Se respetará en todos los casos y de forma obligatoria la estructura urbana existente por manzanas, establecida sobre la base de la cuadrícula tradicional característica del poblado de Corralillo. Manifestándose de forma general en:

Artículo 271: Manzanas de trama compacta, (de forma general hacia la zona central del asentamiento, con trama ortogonal regular con generalidad manzanas compactas de dimensiones de hasta 100m x 100m, calles y aceras anchas. De forma general viviendas medianeras y la línea de fabricación directa a la acera no existiendo áreas de jardín aunque si agradables patios interiores.

Artículo 272: Manzanas generalmente de dimensiones irregulares hacia el área fuera del centro, con áreas verdes fundamentalmente en patios interiores, parqueos y espacios disponibles para nuevas inversiones, con predominio de parcelas aisladas. Predominio de la arquitectura doméstica del siglo XX parcelas de forma y dimensiones variables y tipología arquitectónica I y II.

Artículo 273: Manzanas ortogonales de dimensiones variables, edificaciones aisladas entre 1 y 2 niveles, de tipología arquitectónica I y II del siglo XX doméstica, con uso de jardines y portal al frente, parcelas amplias y áreas verdes alrededor.

Artículo 274: Las zonas de edificios multifamiliares con grandes manzanas y predominio de áreas verdes, que no se ajustan a la disposición típica de la manzana.

Artículo 275: Zonas parcialmente urbanizadas, con un trazado vial incipiente factible de regularizar, caracterizado por parcelas irregulares de dimensiones variables ocupadas por viviendas del siglo XX, de tipología arquitectónica V y VI.

Artículo 276: Toda intervención dentro del límite urbano, ya sea del tipo arquitectónico o urbanístico, respetará y se adecuará a la conformación morfológica definida en el trazado urbano conservado la manzana, referidas en el artículo anterior.

Artículo 277: No se permiten acciones que tiendan a transformar o desvirtuar el carácter regular e irregular de las retículas ortogonales, de formas compactas, semicompactas y dimensiones variables. En tal sentido deben respetarse las secciones viales, características del territorio.

Artículo 278: Se respetará el índice de ocupación de suelo establecido para cada zona.

Artículo 279: Se conservará la forma predominante de asociación de las edificaciones característica de cada zona y en especial la manzana en cuestión.

Artículo 280: Se respetará íntegramente la configuración de espacios públicos que conforman la manzana.

Artículo 281: Las parcelas libres existentes u obtenidas a partir de demoliciones serán reservadas en función del uso al que se destine la zona.

Artículo 282: Se respetará el perfil y volumetría urbana característicos, no pudiendo ser alterados por ninguna intervención constructiva.

Artículo 283: Las edificaciones ubicadas en las vías de acceso al pueblo tendrán un diseño que cualifique el entorno con soluciones arquitectónicas de valor.

Artículo 284: Los lugares donde no exista acera se respetará la faja de terreno para su futura construcción.

Artículo 285: No se permitirán acciones que tiendan a transformar o desvirtuar el carácter regular e irregular de las retículas viales, en tal sentido deben respetarse las secciones viales (de 5.00 y 6.00 m), características del asentamiento

3.4.1.2 Coeficiente de ocupación y utilización de la manzana.

Artículo 286: El coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S), permisible en las parcelas será como mínimo del El coeficiente de utilización del suelo (C.U.S), permisible en las parcelas oscilará del 21% hasta el 42%.

Artículo 287: Los espacios libres reservados para un uso definido por los Planes de Ordenamiento, podrán ser utilizados con otro fin, siempre que este sea de carácter temporal, hasta tanto se decida ejecutar lo previsto.

3.4.1.3 Dimensiones y características de las áreas libres interiores por manzana.

Artículo 288: En manzanas de Tipología Urbanística 1 son grandes manzanas irregulares abiertas o cerradas con edificaciones rodeadas de amplios espacios abiertos, por lo que las dimensiones y características de las áreas libres son de gran variabilidad ejemplo en sectores de edificios multifamiliares post – revolucionarios.

Artículo 289: En manzanas de Tipología Urbanística 2 manzanas compuestas principalmente por parcelas ortogonales de dimensiones variables en manzanas cerradas por lo que los espacios libres quedan conformadas como parte de la retícula endamero.

Artículo 290: En manzanas de Tipología Urbanística 3 predominantemente aparecen en los centros históricos y de servicios donde coexisten diferentes edificaciones coloniales o no con parques y plazas asimiladas dentro de propia retícula urbana los espacios libres serán de formas y dimensiones variables.

Artículo 291: En manzanas de Tipología Urbanística 4 puede presentarse en tres variantes:

Artículo 292: En zonas parcialmente urbanizadas las dimensiones de los espacios libres son irregulares y variables.

Artículo 293: En zonas sin urbanizar o con urbanización parcial los espacios libres son irregulares y muy variables.

Artículo 294: De agrupaciones lineales de viviendas a lo largos de las vías, las dimensiones pueden extremadamente variables e irregulares.

3.4.1.4 Forma y coeficiente de ocupación de la parcela.

Artículo 295: En manzanas de Tipología Urbanística 1 no existen parcelas configuradas por lo que el COS es 0.06 (Edificios multifamiliares).

Artículo 296: En manzanas de Tipología Urbanística 2 la parcela será de perfil rectangular o cuadrada de forma octogonal siendo el COS de 0.40.

Artículo 297: En manzanas de Tipología Urbanística 3 la parcela tendrá un perfil rectangular o cuadrada de forma octogonal siendo el COS 0.68, pues las edificaciones son de mayores dimensiones y tienden a ocupar grandes espacios de la parcela.

Artículo 298: En manzanas de Tipología Urbanística 4 la parcela tendrá una forma irregular siendo el COS de 0.15.

3.4.2 Sobre la disposición de la edificación en la parcela.

3.4.2.1 Coeficiente de ocupación y utilización de la parcela.

Artículo 299: La ocupación máxima de la parcela será del 65 % y la superficie descubierta será 35 % esto incluye el área de jardín frontal, así como los pasillos laterales y el fondo. Se respetará básicamente el régimen de parcelación individual.

3.4.2.2 Tamaños máximos y mínimos y forma de las parcelas.

Artículo 300: El tamaño máximo de las parcelas será de 150.00m² con formas rectangular y cuadrado.

Artículo 301: El tamaño de las parcelas mínimo será de 80.00m².

Artículo 302: La forma de la parcela será rectangular o cuadrada.

3.4.2.3 Dimensionamiento y características del espacio libre interior de la parcela.

Artículo 303: El espacio libre en el interior de las parcelas, es la superficie descubierta, en este caso a partir de jardines, patios y pasillos laterales y de fondo.

Artículo 304: Se conservarán los pasillos laterales y de fondo en los inmuebles que los posean.

Artículo 305: En edificaciones con pasillos laterales, se permitirá la colocación de las salidas de aires acondicionados.

Artículo 306: No se permite la ampliación de construcciones hacia pasillos laterales.

Artículo 307: El drenaje de la cubierta será por caída libre, sin afectar los predios ajenos colindantes ni áreas de uso público.

Artículo 308: El uso de pasillos laterales se permite en obras nuevas respetando que:

Artículo 309: Se configuren a partir de la segunda crujía.

Artículo 310: Tenga como ancho mínimo 0.85 m y 1.00 m como ancho máximo.

Artículo 311: Se asegure la accesibilidad para el mantenimiento.

3.4.2.4 Profundidad edificable.

Artículo 312: La profundidad edificable será dada por la característica del terreno donde se hará la construcción.

3.4.2.5 Cotas para establecer los planos de nivelación de las edificaciones.

Artículo 313: El nivel de piso terminado de las edificaciones estará como mínimo a 0.15 m por encima de la rasante de la vía y el máximo estará en dependencia de la topografía del terreno.

Artículo 314: El nivel + 0.15 m de nivelación de edificación, se tomará a partir de la rasante de la vía (± 0.00) y en caso que se encuentre en pendiente se tomará como referencia el punto más alto de la vía, en relación con la parcela.

3.4.3 Sobre la alineación de las edificaciones.

3.4.3.1 Primera y segunda línea de fachada.

Artículo 315: Las nuevas construcciones con fachada principal paralela o frente a la vía respetarán las alineaciones predominantes en cuanto la primera y segunda línea de fachada.

Artículo 316: La primera línea de fachada está definida por la primera línea de construcción de la edificación por su frente principal, contigua a la acera de la sección vial.

Artículo 317: No se autorizarán 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 318: Se preservarán las aceras, los portales de uso público y la vía de salientes que puedan afectarlos.

Artículo 319: La segunda línea de fachada coincide con el paramento exterior de la segunda crujía construida en el caso de las cuadras donde existe portal.

Artículo 320: Se conservará la alineación de fachadas, portales y jardines según características morfológicas de cada zona y la predominante en la cuadra en que esté ubicada la construcción que se vaya a intervenir o a ejecutar.

Artículo 321: Las nuevas edificaciones a construir, utilizarán los elementos tipológicos característicos de cada zona, referidos a portales, proporción de vanos, herrería y balcones.

Artículo 322: Se respetará el perfil de la calle adecuando los proyectos con soluciones de sótanos, garajes u otras variantes que garanticen las condiciones de habitabilidad.

Artículo 323: Cuando una fachada aparezca contigua a la acera, no se permite la utilización de repello rústico a una altura de 2.00 m.

Artículo 324: Se permite la construcción de sótanos o semisótanos dentro del límite de la parcela, sin afectaciones a la vía pública y a los colindantes, siempre y cuando se corresponda y se integre a las características del área en que se ubica.

3.4.3.2 Franja de jardín.

Artículo 325: En las zonas donde predomina franja de jardín hacia la calle es de obligatorio cumplimiento mantener dicha característica en las nuevas construcciones que se realicen manteniendo la alineación y el perfil morfológico de la calle.

Artículo 326: En los sectores donde sea predominante la existencia de jardines el ancho de la franja de jardín estará condicionado a las dimensiones predominantes en cada sector en específico.

Artículo 327: En zonas destinadas a nuevas edificaciones de viviendas ya sean uniplantas, biplantas o edificios multifamiliares se preverá una faja de jardín al frente de al menos 2,00m desde el borde de la acera, manteniendo la línea de fabricación de forma uniforme en la manzana.

3.4.3.3 Franja de portal.

Artículo 328: En los sectores donde sea predominante la existencia de portales el ancho de la franja de portal estará condicionado a las dimensiones predominantes en cada zona específica.

Artículo 329: En los sectores en que predomine el uso de portal este podrá ser corrido o medio portal. Sus líneas de construcción anterior y posterior constituyen respectivamente la primera y segunda línea de fachada de la edificación con independencia del retranqueo que pueda producirse en dicha franja de portal según se regule.

3.4.3.4 Pasillos laterales y de fondo.

Artículo 330: El ancho de los pasillos laterales y de fondo, ya sean sanitarios o de acceso, se tomará siempre desde el borde más saliente del paramento correspondiente hasta el límite de propiedad de la propia parcela.

Artículo 331: Cuando el límite de propiedad lo constituya un muro ciego medianero la distancia se medirá hasta el eje de dicho muro.

Artículo 332: Es obligatorio mantener en los pasillos laterales y de fondo y para todas las edificaciones de hasta 15. 00m de altura, equivalente a un edificio de 5. 00 plantas, un ancho mínimo de 1. 00m.

Artículo 333: En edificaciones con pasillos laterales, se permitirá la colocación de las salidas de aires acondicionados.

Artículo 334: Las ampliaciones de construcciones nunca serán hacia pasillos laterales cuando estos midan menos de 1. 00m.

Artículo 335: El uso de pasillos laterales se permitirá en obras nuevas respetando que:

Artículo 336: Se configuren a partir de la segunda crujía.

Artículo 337: Tenga como ancho mínimo 1.00 m y 1.50 m como ancho máximo.

Artículo 338: Se asegure la accesibilidad para el mantenimiento.

Artículo 339: Los pasillos laterales y de fondo, conjuntamente con los patios y jardines, son componentes del área descubierta de la edificación, por lo que en algunos casos de nuevas construcciones o ampliaciones podrá requerirse el incremento de la dimensión mínima permisible de pasillos y/o de fondo, a fin de obtener el porcentaje de superficie descubierta requerido, conforme a las determinaciones establecidas según las alturas de las edificaciones colindantes.

Artículo 340: Para todos los casos se preservará de techado parcial o total y de la ubicación en pasillos laterales y de fondo de elementos tales como: lavaderos, vertederos, tanques para agua, soportes para tanques, escaleras, clóset u otras construcciones, materiales, equipos u objetos que disminuyan las dimensiones mínimas establecidas o que impidan el libre tránsito o reduzcan la calidad medioambiental respecto a la iluminación y ventilación naturales.

Artículo 341: Cuando los pasillos y patios estén pavimentados su superficie no será resbaladiza, y el agua pluvial no correrá libremente desde cualquier tipo de cubierta, ni su caída libre cuando produzca afectación a colindantes, sino soterrados y mediante bajantes, debiendo descargar estos a la cuneta o la red de drenaje existente, cruzando bajo la cerca y saliendo, a través del contén, a la calle.

Artículo 342: En pasillos y patios se ubicarán soterradamente las instalaciones hidráulicas y sanitarias exteriores de la edificación, desde la acometida y hasta la disposición final. Todo lo anterior deberá tenerse en cuenta para construcciones, sustituciones y ampliaciones, así como para otros trabajos en las mismas y en las edificaciones.

3.4.3.5 Retranqueos.

Artículo 343: Cuando en una calle o cuadra predomine la condicional de portal y este no quiera ser construido deberá retirarse la edificación dejando libre la franja de portal, al ancho o profundidad que predomine en la cuadra.

3.4.4 Sobre la infraestructura vial.

3.4.4.1 Dimensionamientos máximo y mínimo.

- La dimensión máxima de las vías será de 7.00m.
- La dimensión mínima de las vías será de 3.00m.

3.4.4.2 Secciones viales.

Artículo 344: Respetar faja de protección de líneas férreas de 7.50m a partir del eje y hacia ambos lados.

Artículo 345: Todas las nuevas vías deben permitir el acceso de sillones de ruedas como medida para romper las barreras arquitectónicas, utilizándose en estos casos rampas en las cercanías de las esquinas de cada manzana.

Artículo 346: Los contenes serán del tipo integral o simple con una altura no menor de 0.20 m y serán construidos con hormigón.

Artículo 347: En las manzanas de nueva construcción las aceras se encontrarán a una altura de no menos de 0.20 m por encima del nivel de la calle.

Artículo 348: Se debe respetar el ancho de acera y de calzada en cada una de las calles existentes, incluso en su prolongación.

3.4.4.3 Categorización de las vías.

Artículo 349: Las vías principales existentes en el asentamiento son:

- a. Las calles Leoncio Vidal, Independencia, Libertad, Luis Córdova y Martí.
- b. Las vías secundarias son todas aquellas que no se mencionan como vías principales.

3.4.4.4 Presencia y dimensionamiento de las aceras, parterres y contenes.

Artículo 350: Es obligatorio el uso de parterres en aquellas áreas de los sectores donde existan adecuándose sus dimensiones a las particularidades de cada calle o avenida.

Artículo 351: La construcción de nuevos parterres está regida por un plan parcial de la zona donde se pretende construir en dependencia a lo estipulado en el PGOU del asentamiento.

Artículo 352: En los sectores que se pretendan reurbanizar se debe tener en cuenta la inserción de parterres en los proyectos y presupuestos según establecen las normas de vialidad y ornato público.

Artículo 353: En los parterres no se permiten la colocación de bancos u otros objetos que generalmente se utilizan para delimitar su área tales como ladrillos, bloques, etc.

Artículo 354: Para la construcción de rampas de acceso de vehículos u otros equipos las cuales tengan que romper la continuidad del contén (ya sea integral o simple), la acera o del parterre; es necesaria la autorización de la DMPF, Comunales así como el de Patrimonio para los casos en el Centro Histórico u otras zonas de valor.

Artículo 355: 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.

3.4.5 Sobre otras infraestructuras.

3.4.5.1 Parámetros mínimos y elementos técnicos para el cumplimiento de los requerimientos higiénicos de ventilación e iluminación, dotaciones de servicios (agua, electricidad, disposición de albañales y residuales, teléfono, combustible, almacenamiento de basura, etc.)

Los requerimientos higiénicos de ventilación e iluminación:

Artículo 356: Toda red vinculada a favorecer la ventilación e iluminación artificial deben encontrarse a alturas inaccesibles para las personas (con ayuda de postes, columnas construidas sobre las cubiertas, elementos fijados en los muros de edificaciones a alturas elevadas, etc.) y los grandes vehículos o por otra parte, encontrarse empotradas en los muros o estar soterradas en la superficie del paramento.

Agua y disposición de albañales y residuales:

Artículo 357: Se respetará la distancia horizontal de las conductoras con otras obras.

- ✓ Hasta la línea conductora o cimientos de los edificios.
- ✓ Tubería con diámetro hasta 350.00 mm – 3.00 m.
- ✓ Tubería con diámetro mayor 350.00 mm – 8.00 m.
- ✓ Hasta los cimientos de puentes y túneles – 2.00 m.
- ✓ Hasta la base del terraplén – 4.00 m
- ✓ Hasta el borde del contrapaso o pie del terraplén, según el caso - 1.50 m.
- ✓ Hasta postes eléctricos de alto voltaje-5 m.
- ✓ Hasta postes eléctricos de bajo voltaje y de comunicaciones – 3.00 m.
- ✓ Hasta tuberías de alcantarillado, petróleo y gas - 2.00 m.
- ✓ Hasta los troncos de árboles – 3.00 m.

Artículo 358: En los casos de cruces de las conductoras de abasto de agua con las tuberías de alcantarillado, la tubería de agua potable pasará por encima, a una distancia vertical mínima de 40.00cm entre las paredes de ambos conductos y en caso que la distancia resulte menor o la tubería de agua pase por debajo esta será protegida encamisando con otra de mayor diámetro o construyendo in situ esta protección con hormigón hidráulico en una longitud a ambos lados del punto de cruce de acuerdo a lo siguiente:

- a) terreno arcillosos – 5.00 m
- b) terreno permeable – 10.00 m

Artículo 359: Los cruces de las conductoras con las carreteras, líneas de ferrocarril, ríos, arroyos y otros, se realizarán con un ángulo de 90° aproximadamente.

Artículo 360: La distancia vertical en el lugar de cruce de la tubería conductora con otras líneas subterráneas de servicio no será menor de 20.00 cm.

Artículo 361: La red de acueducto se colocará a un lateral de la vía, contraria al tendido eléctrico y a una separación de 1.20 m del borde exterior de la acera.

Artículo 362: 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 363: 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 364: En zonas donde no existe alcantarillado se podrán utilizar soluciones de tratamiento individual como: fosa maura, tanque séptico y pozo absorbente, debiendo estar a una distancia mínima de 5.0 metros de la vivienda y a 15.0 metros de fuentes de abasto de agua.

Artículo 365: 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.

Artículo 366: En este sentido la tapa o entrada nunca deberá estar a menos de 0.30m del terreno. Solo se permitirá la colocación superficial de colectores de alcantarillado en los cruces de ríos, arroyos, canales o zanjas con la debida protección y previa autorización.

Artículo 367: No se permitirá construir ningún tipo de edificación sobre redes técnicas, abastos de agua, drenaje, alcantarillado, conductoras de comunicación y otros.

Artículo 368: Para la instalación y protección de líneas aéreas y soterradas de comunicaciones existentes será obligatorio lo siguiente:

a) Para líneas aéreas de comunicación.

- En zonas urbanas.

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

b) Para líneas soterradas de comunicación.

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

Artículo 369: Los recipientes colectivos para el almacenamiento de los residuos sólidos, serán impermeables, libres de agujeros o hendiduras que propicien la salida de todo o

parte del contenido. Además constará de una estructura fuerte para resistir su manipulación, fáciles de llenar, vaciar y limpiar y de tapa ajustada.

De electricidad y comunicación:

Artículo 370: 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 metros.

Artículo 371: Se respetará la franja de seguridad establecida para las líneas eléctricas de acuerdo a su voltaje de transmisión. En caso de que en las zonas ya edificadas no se puedan garantizar estas dimensiones, la empresa eléctrica deberá coordinar con la DMPF la autorización correspondiente para la colocación de las mismas.

- ✓ 0.50m a los cables de energía eléctrica.
- ✓ 1.00m a los cables de comunicación a larga distancia.
- ✓ 2.00m a la red de acueducto.
- ✓ 3.00m a los postes del tendido eléctrico, telefónico o de radio comunicaciones.
- ✓ 5.00m a los postes conductores de alta tensión.
- ✓ 4.00m al eje de la vía férrea.
- ✓ Distancias horizontales.
- ✓ Líneas hasta 15kv -3.5m a cada lado de la línea.
- ✓ Líneas de 33kv -7.5m a cada lado de la línea.
- ✓ Líneas de 110kv -15m a cada lado de la línea.
- ✓ Líneas 220 kv - 20 m a cada lado de la línea.
- ✓ 2.00m a los troncos de los árboles.
- ✓ 3.00m a los postes del tendido eléctrico, telefónico o de radio comunicaciones.
- ✓ 5.00m a los postes conductores de alta tensión.
- ✓ 4.00m al eje de la vía férrea.
- ✓ Distancias horizontales.
- ✓ Líneas hasta 15kv -3.5m a cada lado de la línea.
- ✓ Líneas de 33kv -7.5m a cada lado de la línea.
- ✓ Líneas de 110kv -15m a cada lado de la línea.
- ✓ Líneas 220 kv - 20 m a cada lado de la línea.

Artículo 372: Estas alturas serán mínimas en temperatura ambiente de 50°C para cruces de carreteras, a lo largo de calles y a campo traviesa y temperatura de 70°C para cruces de ferrocarril cuenta para los cruzamientos: Ferrocarriles, caminos, carreteras y campo traviesa.

Artículo 373: No se permitirá el uso conjunto de estructuras que soportan las líneas eléctricas aéreas que operen a 13.2 kv por cualquier equipo o cable de las redes de comunicaciones, en todos los casos las líneas eléctricas aéreas se ubicaran por encima de las de comunicaciones. Para el caso de líneas eléctricas soterradas, estas se ubicaran por debajo de las de comunicaciones. En ambos casos se respetaran las distancias de separación establecidas.

Artículo 374: No se permitirán afectaciones a la faja de protección establecida para las líneas aéreas, que será de 1.50m a ambos lados medidos a partir de su eje.

Artículo 375: La faja de protección del cable coaxial y de otras líneas soterradas será de 2.00m a ambos lados de la línea medidos a partir de su eje.

Artículo 376: En cualquier vialidad y siempre que sea posible, el trazado de la línea telefónica debe ocupar el lado opuesto al trazado de la línea eléctrica.

De combustible:

Artículo 377: No se permiten depósitos de combustible individuales que requieran acciones constructivas; sólo la utilización de envases aislados como balita de gas, pequeños tanques, entre otros, los cuales se disponen en lugares aireados, preferiblemente al interior de las parcelas, fuera de las edificaciones y alejados locales que pudieran provocar un accidente al vincularse con los mismos.

Artículo 378: Las redes para la gasificación de zonas son siempre soterradas y con proyecto previo y las autorizaciones necesarias de los organismos competentes.

De almacenamiento de basura:

Artículo 379: No se permiten depósitos de basura individuales que requieran acciones constructivas; sólo la utilización de envases aislados que se disponen de forma diaria (en horario nocturno, preferiblemente de 4:00am-6:00am) en las aceras o franjas de estas, frente a cada vivienda, para que los trabajadores de Servicios Comunales recojan los residuales.

Artículo 380: En las zonas o áreas donde existan edificios multifamiliares hay que construir supiaderos, donde las personas puedan depositar sus residuales sólidos; así mismo ocurre en zonas o áreas proclives al surgimiento de microvertederos.

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

Artículo 381: Se preservará a las nuevas construcciones, reparaciones mayores, ampliaciones, construcciones en azoteas, entresijos y desgloses que generen o refuercen funciones incompatibles con los usos propuestos para las zonas, especialmente las que provocan contaminación ambiental, sónica o de otra índole.

Artículo 382: Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubicarán en el interior de las mismas y nunca en las fachadas de frente, o quedarán enmascaradas con soluciones de cierre virtual, de celosías, parasoles y otras técnicas similares.

3.4.6 Imagen Urbana y Arquitectónica.

3.4.6.1 Tipología arquitectónica.

Artículo 383: Las tipologías arquitectónicas están dadas desde la I hasta la VI, las que quedarán más definidas en el capítulo 4 Regulaciones específicas para cada sector específico y grupos de asentamientos.

3.4.6.2 Características tipológicas.

Artículo 384: Viviendas individuales, 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. Penetración 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 y después de la Revolución, se construyen hoy de bajo consumo y esfuerzo propio.

Artículo 385: No se permiten viviendas con superficie edificada promedio de 30 m², construidas espontáneamente.

Artículo 386: Serán aprobadas todas las cubiertas presentadas en las tipologías constructivas, desde la 1 hasta la 4, con las siguientes condicionales:

Artículo 387: 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.

Artículo 388: En caso de utilizar cubiertas de otros materiales ligeros como acero galvanizado y asbesto cemento, se construirá pretil, si el perfil de la zona lo permite.

3.4.6.3 Tipos de cubiertas.

Artículo 389: En obras nuevas se permitirán cubiertas planas y/o inclinadas, en casos excepcionales cubiertas de superficies curvas.

Cubiertas inclinadas:

Artículo 390: El caballete será paralelo a la vía pública.

Artículo 391: Tendrá la pendiente establecida por las Normas Cubana.(NC 54-157 a la 159)

Artículo 392: Si se prevé un volumen retranqueado, éste podrá tener una cubierta inclinada.

Cubiertas curvas:

Artículo 393: Serán más adecuadas en obras de tipologías: civil-pública, industriales y religiosas, previo análisis de su contexto.

Artículo 394: Se evitarán en obras de tipología doméstica.

3.4.6.4 Características de estilo.

Artículo 395: Predomina en el asentamiento edificaciones racionalista, construidas después del triunfo de la Revolución, de cubiertas plana y de teja a dos aguas, carentes

totalmente de elementos decorativos en las fachadas, su disposición espacial es funcional.

3.4.6.5 Ritmos y proporciones entre vanos y macizos en las fachadas.

Artículo 396: No se permite alterar las dimensiones, formas y ritmos de los vanos durante cualquier remodelación en lugares donde predomine una uniformidad de estos.

3.4.6.6 Color.

Artículo 397: En las edificaciones ubicadas a ambos lados de la calle Leoncio Vidal, será obligatorio solicitar autorización para cambiar el color de una edificación en la D.M.P.F y será el establecido como resultado de los estudios de colores que deberán ser efectuados por la Oficina Municipal de Monumento.

Artículo 398: No se permite en las edificaciones multifamiliares la pintura independiente de una sección de la misma, tanto en lo correspondiente a los muros, como en la carpintería y herrería, según lo dispuesto en la Ley N.º.65 “Ley General de la Vivienda”, del 23 de diciembre de 1988.

Artículo 399: No se permitirá la pintura exterior independiente de locales que formen parte de una misma unidad edificatoria.

Artículo 400: Para la aplicación de pinturas de exteriores, el interesado estará en la obligación de asegurar la protección de los rótulos de las calles, de las placas con los números de las edificaciones, de las señales de tránsito, de las aceras, así como de las áreas verdes, postes, mobiliario urbano y demás elementos urbano, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 50 del Reglamento de Ornato e Higiene para La Provincia de Villa Clara.

3.4.7 Proyección de la Imagen y Acciones Constructivas.

Artículo 401: Se permiten acciones constructivas utilizando materiales duraderos, siempre y cuando estén en solares propiedad del poseedor de la patente o residente permanente de la misma.

Artículo 402: En caso de solicitar un área para ejecutar acciones constructivas, cercana a la vivienda o no; pero considerada solar yermo estatal o espacio ocioso, esta se otorgará en calidad de arrendamiento hasta tanto el solicitante ejerza la actividad de cuenta propia; por tanto los materiales a utilizar serán ligeros y de fácil desmonte de la estructura.

Artículo 403: Todas las intervenciones que se ejecuten deberán tener un diseño agradable, el cual debe presentarse en la DMPF conjuntamente con la solicitud de autorizo para realizar acciones constructivas.

Artículo 404: Se presentarán diseños con dimensiones exactas de plantas y alturas, incluyendo relaciones con los locales más próximos.

Artículo 405: Se respetarán las líneas de fabricación establecidas y no se permitirán rupturas en cuanto a diseño y continuidad de las fachadas.

Artículo 406: Las intervenciones no pueden afectar el tránsito vehicular o peatonal en los espacios públicos o semipúblicos o provocar el detrimento de estos.

Artículo 407: Cualquier tratamiento con pintura, fundamentalmente exterior, o la utilización de elementos ornamentales para completar la expresión de la acción, se considerará necesario su adecuación al entorno estando explícito en el documento aprobatorio.

Artículo 408: Durante la vida útil de la acción ejecutada se debe dar mantenimiento periódico, teniéndose claro que en ninguno de los casos esto debe implicar cambios con lo aprobado en la solicitud inicial.

Artículo 409: Las soluciones de drenaje natural existentes no se afectarán bajo ningún concepto.

Artículo 410: Las redes viales serán respetadas, no permitiendo la ubicación de instalaciones eléctricas o hidráulicas (móviles o permanentes), que interfieran la circulación de vehículos o impliquen un problema para zonas de tránsito eventual y zonas de seguridad y riesgos.

Artículo 411: No se autorizan piques de calles para instalaciones o reparaciones de redes; de ser necesario se solicitará a la dirección de Acueducto y Alcantarillado para que tramite autorización en la DMPF y ejecute la acción.

Artículo 412: Es necesario que en lugares cercanos a las vías férreas o carreteras de cualquier categoría se respeten las normas de seguridad, protección o franjas para intervenciones técnicas.

Artículo 413: Los trabajadores por cuenta propia tienen que mantener, en cualquier lugar donde ejerzan su actividad, el cumplimiento de las normas establecidas sobre el ornato público, la seguridad en el trabajo, la higiene comunal, sanitaria y la preservación del medio ambiente.

Artículo 414: Tanto los representantes de organismos estatales, como los arrendadores de viviendas, habitaciones y espacios, no permitirán a las personas que ejerzan la actividad de cuenta propia o arrendatarios, que perturben el orden, las normas de convivencia y la tranquilidad ciudadana.

Artículo 415: Las acciones constructivas que respondan a la actividad de cuenta propia relacionada con la elaboración de alimentos y bebidas no alcohólicas y con el cuidado de niños, deben garantizar las condiciones estructurales y sanitarias siguientes:

- a) Mesetas con superficie lisa e impermeable de material autorizado.
- b) Instalación hidráulica y abasto de agua corriente en cantidad y calidad sanitaria, en buenas condiciones y funcionales.
- c) Colocación n o construcción de fregaderos para la actividad con sustancias retorsivas.
- d) Instalaciones que garanticen la correcta disposición final de residuales líquidos, en buenas condiciones y funcionales.
- e) Recolectores de residuales sólidos, para los desechos generados en la elaboración de los productos o una vez consumidos estos, eliminar las vajillas desechables

Artículo 416: Los recipientes de almacenar residuos sólidos se mantendrán limpios y con tapas.

Artículo 417: Garantizar la iluminación y ventilación natural.

Artículo 418: No se permiten los animales domésticos o de corral en el lugar donde se desarrollaran estas actividades o en un radio menor de 10 metros.

Artículo 419: No se permite la construcción o colocación de mesas, sillas, banquetas o similares para el consumo de alimentos o bebidas no alcohólicas en puntos fijos de venta.

Artículo 420: Las actividades por cuenta propia que dependan de instalaciones Hidrosanitarias y el lugar donde se ejerzan tenga alguna afectación temporal de obstrucciones en la red de alcantarillado, desbordamiento de residuales líquidos o presencia de residuales sólidos; tienen prohibida continuar las actividades y prestación de servicios hasta tanto se solucione la situación.

Artículo 421: Se deben cumplir las regulaciones específicas del sector donde se realicen las acciones constructivas.

Sección quinta: Morfología Urbana.

3.5 Tipos y Elementos de Fachada

3.5.1 Cercados

Artículo 422: Las cercas podrán ser ejecutadas solamente en aquellos lugares en que no afecten las condicionales urbanas de cada lugar, considerando además en cada caso el diseño, la altura y los materiales a emplear.

Artículo 423: El uso de materiales de desechos en la construcción de cercas en los frentes, laterales y fondos de parcelas no será aprobado.

Artículo 424: Las cercas serán de mampostería, piedra, mallas, setos vivos, celosías u otro material que ofrezca un aspecto agradable y este en correspondencia con la zona.

Artículo 425: La altura mínima en los laterales será de 1.00m y la máxima de 2.00m, podrá ser medianera si se construye entre los propietarios en el límite de las parcelas o independiente si se construye por un propietario dentro de los límites de su parcela.

Artículo 426: En el caso específico de las zonas de edificios multifamiliares no se admite el cercado de las áreas exteriores.

Artículo 427: Los cercados de frente y laterales hasta la segunda línea de fachada deberán ser:

Artículo 428: Construidos con muretes de 0.60m. de altura máxima sobre los cuales descansarán las rejas o verjas de hierro, estructuras y mallas metálicas lisas con calado suficiente para verse a través de ellas.

Artículo 429: También pueden usarse balaustradas a manera de antepecho si su altura total contando con la base no excede de 1.20m, podrán realizarse también cierres transparentes sin murete hasta 1.80m como máximo medido a partir del nivel de la acera.

Artículo 430: La ubicación de las cercas se hará en el límite de propiedad del terreno a proteger.

Artículo 431: Las cercas que bordean zonas militares, deportivas y otros espacios que por requisitos de Protección Física así lo requieran, podrán alcanzar la misma altura que se establece para los laterales y fondo en todo su perímetro, respetando la condicional de transparencia

Artículo 432: Las cercas que protegen edificaciones de valor arquitectónicos, histórico, monumental o ambiental serán diseñadas según las características predominantes en la zona, tanto en lo referente a su diseño como a su altura y materiales constructivos.

Artículo 433: Las cercas que delimiten edificaciones o terreno que por su estado de conservación o uso deban quedar protegidos virtualmente desde el exterior podrán ser tapiadas desde el interior recomendándose el empleo de setos vivos y los tratamientos complementarios que dentro de su predio se estimen necesario para evitar visuales molestas por razones de seguridad.

Artículo 434: Se prohíbe la construcción de cercas con plantas punzantes y otros elementos dañinos a peatones y vehículos.

Artículo 435: Las cercas que se construyan para protección de eventos de corta duración facilidades temporales y protección de trabajos de construcción con un tiempo de permanencia previsto hasta 2 años como máximo serán construidas con materiales resistentes y ligeros y que impidan visuales molestas con una altura de 2.10m, garantizando la protección de personas y vehículos y debiendo restituir el área a su estado anterior luego de transcurrido el tiempo que se especifique en el texto de la licencia.

Artículo 436: En las áreas que se proyectan visualmente a las vías o espacios públicos se prohíbe la construcción y permanencia de cercas con materiales de desechos u otros que resulten inadecuados y afecten el ornato.

Artículo 437: Se admite el cercado de las edificaciones multifamiliares que por su diseño original se concibieron con esta característica y siempre que se cumplan los requisitos siguientes:

Artículo 438: Los elementos de cierre de jardines y patios por apartamentos en una misma edificación multifamiliar deberán tener igual solución de diseño.

Artículo 439: El acceso a las cajas de escaleras y pases en edificios y entre estos, no deben ser cercados.

Artículo 440: En los casos de construcciones y edificaciones en esquinas, la altura de 1.80m de cercado de frente y lateral hasta la 2da línea de fachada deberá continuarse por la otra calle adyacente a la fachada lateral.

Artículo 441: Para la construcción de cercados señalados en los artículos anteriores podrán ser utilizados materiales como: rejas construidas a partir de cabillas lisas y tubos, mallas de acero hormigón .Tanto eslabonadas y combinaciones de estas.

Artículo 442: Las cercas y en general todo tipo de cierre se colocará hacia el interior de parcela, nunca hacia la calle para no obstruir en ningún caso las visuales o circulación a los predios colindantes.

Artículo 443: Para la construcción de cercas en áreas urbanas se requiere en cualquier circunstancia de la Autorización correspondiente emitida por el organismo pertinente, según corresponde de acuerdo a la magnitud, ubicación o características de las áreas a cercar.

3.5.2 Jardines

Artículo 444: Se preservara de la inserción de jardines en los sectores donde esta no sea una característica predominante.

Artículo 445: Los sectores que poseen esta característica mantendrán el jardín limpio y bien cuidado.

3.5.3 Portales (públicos o privados)

Artículo 446: La construcción de portales tanto de uso público como privado, solo se autorizará, en aquellas zonas en que sea predominante y que se corresponda a las características del la manzana.

Artículo 447: La ubicación de portales se efectuará respetando la línea principal de fachada retirándose de esta la fachada principal de la vivienda.

Artículo 448: En caso en que sea factible el cierre de un portal, previa consulta con la Dirección Municipal de Planificación Física y la Dirección Municipal de la Vivienda, se utilizarán elementos que se integren a la tipología de la edificación que se trate, que no afecten la integridad formal de ésta y no produzcan falsos históricos, permitiéndose una ventilación mínima del 50% del área de cada vano a cerrar.

Artículo 449: No se autorizará la pavimentación de portales de uso público, de forma aislada, cuando formen parte de una misma unidad edificatoria.

Artículo 450: No se permitirá el cambio de pavimento del Portal de uso público en una unidad edificatoria, cuando exista homogeneidad en el pavimento actual.

Artículo 451: Solo se permite el cambio de portales de una unidad edificatoria cuando la morfología de la zona lo permita o siempre y cuando el cambio implique una mejora respecto al existente; y se cumpla con las regulaciones anteriores. El promotor de este tipo de acción será el encargado de asumir la totalidad de los trabajos a realizar (materiales, mano de obra etc.) o de realizar un acuerdo con las partes interesadas.

Artículo 452: Los portales de nueva construcción respetarán obligatoriamente el ancho del portal y el puntal libre promedio predominante en cada cuadra, así como la alineación de su columnata y las proporciones de la misma.

Artículo 453: Se prohíbe la construcción de entresuelos en portales.

Artículo 454: Se preservará del cierre de portales de uso público en lugares donde estos existan, así como también de la colocación de muretes o barandas frontales o transversales que impidan el paso libremente por ellos.

Artículo 455: No se autorizará la usurpación del espacio público con el cierre total o parcial de portales de uso público a privados en ninguna de las zonas así como la interrupción del libre tráfico peatonal por los portales de uso público o semipúblico. Solo se permitirán los cierres temporales con la debida autorización de la DMPF.

3.5.4 Edificios con frente a una o más vías.

Artículo 456: Las nuevas construcciones deberán contar con la fachada principal paralela o frente a la vía.

Artículo 457: 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 458: Resulta de carácter obligatorio que las fachadas principales de las nuevas construcciones, remodelaciones, cambios de uso y cualquier transformación de un inmueble, estén con frente a la vía de mayor jerarquía

3.5.5 Esquinas con chaflanes.

Artículo 459: En los casos de parcelas y terrenos de esquina, las dos fachadas exteriores deberán ser diseñadas con el mismo nivel de importancia.

Artículo 460: : En los casos de edificaciones de esquinas, las dos fachadas de frente a cada calle se diseñarán como fachadas principales, ubicándose el acceso principal por la vía de mayor jerarquía.

3.5.6 Alturas y puntales.

Alturas

Artículo 461: En cuanto a las alturas de las edificaciones rigen las siguientes disposiciones:

Artículo 462: La altura de un edificio se medirá por la mayor distancia vertical de la fachada. En caso de existir más de una fachada se tomará la altura de cada una de ellas.

Artículo 463: En cuya medición no se incluyen torres ni tanque de agua.

Artículo 464: La cantidad de niveles mínimos y máximos de una nueva edificación expresados en fachada y la altura total de ésta en las zonas, quedan sujetas a lo dispuesto en el Capítulo N° 3,

Artículo 465: En calles en declive la altura del inmueble se medirá desde el punto medio de su fachada.

Artículo 466: Independientemente de la altura máxima permitida en cada una de las zonas y sectores, toda nueva edificación que colinde con un inmueble con valores patrimoniales, no excederá la altura de éste.

Artículo 467: Las nuevas construcciones deberán contar con la fachada principal paralela o frente a la vía.

Artículo 468: 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 469: En el caso de edificaciones que ocupen parcelas con frentes a más de una vía, todas sus fachadas se tratarán como principales a los efectos de la calidad del diseño, ubicándose el acceso principal por la vía de mayor jerarquía.

Artículo 470: Resulta de carácter obligatorio que las fachadas principales de las nuevas construcciones, remodelaciones, cambios de uso y cualquier transformación de un inmueble, estén con frente a la vía de mayor jerarquía.

Artículo 471: En los casos de parcelas y terrenos de esquina, las dos fachadas exteriores serán principales y serán tratadas con el mismo nivel de importancia y calidad en el diseño.

Puntales.

Artículo 472: Será obligatorio un puntal mínimo de 2.40m en las nuevas edificaciones y/o en las ampliaciones o reconstrucciones de las edificaciones existentes.

Artículo 473: Las nuevas construcciones deberán respetar las alineaciones predominantes y contar con la fachada principal paralela o frente a la vía. No se autorizará culatas o paredes “ciegas” frente a las vigas, al menos que por razones muy excepcionales así se determinasen en el proyecto de micro localización y licencia de obras.

Artículo 474: No se permitirán salientes que puedan afectar las aceras, los portales de uso público y la vía.

Artículo 475: Las edificaciones de nueva construcción utilizarán en su diseño los elementos tipológicos característicos del sector, referidos a portales, proporción de vanos, herrerías y balcones.

Artículo 476: Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubicarán en el interior de las mismas y nunca en las fachadas de frente o laterales.

Artículo 477: En las nuevas edificaciones los tanques de abastecimientos de agua, así como otras instalaciones de apoyo a la infraestructura, deberán quedar enmascaradas en las cubiertas y azoteas de las edificaciones, o estar estudiados para formar parte de la fachada de las mismas.

Artículo 478: En los casos de edificaciones de esquinas, las dos fachadas de frente a cada calle se diseñarán como fachadas principales.

Artículo 479: Las nuevas construcciones o modificaciones de las existentes respetarán el puntal libre promedio de las edificaciones existentes en la cuadra, respetando lo antes mencionado en este documento, Sección Sexta, epígrafe altura, artículo 201.

Artículo 480: Los puntales mínimos y máximo para las plantas bajas en las dos primeras crujías, en cada uno de los asentamientos, zonas o sectores, quedan sujetos a lo dispuesto en el Capítulo N° 3, según corresponda. El puntal del segundo nivel será igual o un 10% inferior de aquel que se tomo como puntal de planta baja. La altura en fachada de los edificios multifamiliares no excederá nunca los 15.00 m.

3.5.7 Número de pisos máximo y mínimo.

Artículo 481: El número de pisos estará dado por su ubicación en el entorno y zona, en el asentamiento, estos no excederán los cinco pisos.

3.5.8 Sótanos y semisótanos.

3.5.9 Basamentos.

Artículo 482: Los llamados basamentos de las edificaciones en alturas, que ocupan con servicio y equipamiento los primeros niveles superficiales, no sobrepasarán las 2 plantas (8,0 metros). Considerándose a tal efecto:

Artículo 483: Consideración segregada según funciones, pero unitaria de sus alturas respectivas según lo dispuesto.

Artículo 484: Compensación de la edificabilidad total de manera promediada.

Artículo 485: Diferenciación de funciones compatibles entre el basamento y la torre, acorde al uso de suelo fijado.

Artículo 486: El tratamiento de fachada tanto del basamento como el resto de la edificación será de forma integral como parte de una misma unidad edificatoria.

3.5.10 Salientes.

Artículo 487: : Los salientes se regirán de acuerdo con las siguientes disposiciones:

Artículo 488: Según el orden de las calles a la cual se enfrente el edificio, no ocuparán en ningún caso más del 15% del ancho de la acera.

Artículo 489: No se permitirá en planta baja los salientes fuera de alineación.

Artículo 490: En los elementos decorativos de gran formato, el exceso sobre medidas fijadas (ver inicio **a**), será ubicado detrás de la alineación oficial, como entrada en el paramento del muro de fachada.

Artículo 491: Las puertas de tiendas, edificios públicos, garajes, viviendas, etc., no abrirán hacia la calle.

Artículo 492: La colocación de puntales, caballetes, establecer barreras al paso, levantar el pavimento, hacer cortes u hoyos sin el permiso correspondientes, no es permisible en ningún caso.

Artículo 493: El Poder Popular adoptará las disposiciones necesarias para que aquellos salientes que estorben el tránsito, sean eliminados en el plazo más breve posible, así como aquellos que oculten las rotulaciones de calles y número de edificaciones.

3.5.11 Logias.

Artículo 494: Se permite el uso de logias o galerías techadas y abiertas a partir del primer nivel de la edificación, las que deberán ser corridas ocupando el 100% de la fachada, estando en correspondencia con la existencia o no de las mismas en el sector en que se ubican.

3.5.12 Balcones y terrazas.

Artículo 495: Se permitirá la construcción de balcones siempre que se cumpla las siguientes condicionantes:

Artículo 496: Si las condiciones de la zona o sector fijan portal al frente, sin jardín como transición, el balcón tendrá como sobresaliente en su proyección al exterior de la línea de fachada 0.25m.

Artículo 497: Si las condicionales de la zona o sector fijan jardín al frente del terreno, el saliente de los balcones no excederá de la tercera parte del ancho del mismo, no cubriendo su protección.

Artículo 498: En el caso de edificaciones con fachadas directa a la acera, la proyección máxima de balcones y terrazas será de 0.60m

Artículo 499: No se permite el cierre o ampliación de los balcones en Edificios Multifamiliares.

Artículo 500: Los balcones tendrán vuelo inferior de 1.00 m, se cumplirá además las siguientes condiciones:

Artículo 501: El vuelo será de 0.20 m menor que la acera.

Artículo 502: No se permite la colocación de antenas, tanques de agua y otros objetos visibles desde el exterior, o que ofrezcan algún tipo de peligro.

Artículo 503: No se permite la ampliación en terrazas descubiertas.

Artículo 504: Se permite el cierre de terrazas techadas en edificaciones, siempre que se realicen con elementos transparentes o traslúcidos que cubran el vano y que garanticen la ventilación del área cerrada.

Artículo 505: No se permite la colocación de rejas, mallas de acero eslabonadas u otros elementos sobre los antepechos de balcones y terrazas de los edificios multifamiliares.

Artículo 506: No se permite la colocación de antenas, tanque de agua u otros objetos en terrazas delanteras.

3.5.13 Pasajes.

Artículo 507: Se permitirán los pasajes públicos peatonales descubiertos o cubiertos que interconecten dos vías o calles entre sí, o que den accesos a locales comerciales y viviendas de planta baja, y a los patios interiores de las edificaciones.

Artículo 508: Los pasajes podrán ser de comunicación hacia el interior de la parcela o simplemente de acceso a varios servicios o apartamentos en planta baja.

Artículo 509: La altura libre de estos pasajes será la de la planta baja y deberán coincidir con los patios centrales de las edificaciones.

3.5.14 Marquesinas y toldos.

Marquesina.

Artículo 510: Se permite el uso de marquesinas siempre y cuando cumpla las siguientes condiciones:

Artículo 511: Para enfatizar la entrada principal del inmueble.

Artículo 512: Cuando se proyecta sobre la acera, su saliente tendrá el ancho de ésta reducido en 0.20 m. En todos los casos, la altura del plano sobre el cual se encuentre una marquesina sobre el nivel del piso, no será menor de 2.50 m.

Artículo 513: Cuando proyecte sobre la acera su estructura podrá ser libre o sustentada por tensores superiores, sin apoyos verticales.

Artículo 514: Si la marquesina se proyecta sobre terrenos de propiedad privada, sí podrá tener apoyos verticales.

Artículo 515: No se permite construir, colocar equipos u otros elementos sobre las marquesinas.

Artículo 516: El desagüe de las marquesinas se canalizará a la vía pública por conductos por debajo de la acera.

Toldos.

Artículo 517: Se permitirá la colocación de toldos siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

Artículo 518: Si proyecta sobre la acera, su saliente máximo será el ancho de esta reducido 0.20 m y no tendrá apoyos sobre la misma.

Artículo 519: Los toldos que se coloquen en las fachadas deben de ser de material ligero. Según su forma estos pueden ser planos, semipiramidales, semiesféricos; y según su posición, verticales, inclinados u horizontales, pero siempre a partir de una altura libre de 2.50 m.

Artículo 520: Los toldos verticales que se coloquen en los portales, se colgarán por la parte interior de la primera línea de fachada y podrá llegar hasta el nivel de pavimento.

Artículo 521: Los mecanismos con que se sujeten o manipulen los toldos quedarán sobre una altura mínima de 2.00 m, a partir del nivel de piso terminado y hacia el interior de la edificación en que se coloquen, a fin de no molestar a los transeúntes.

3.5.15 Vistas y luces.

Artículo 522: Se prohíbe abrir ventanas en paredes contiguas medianeras que pudieran limitar en un futuro la ampliación de las viviendas, aún con el consentimiento de los colindantes.

Artículo 523: Para abrir ventanas de vistas rectas, construir balcones, escaleras, pasillos, galerías etc., mirando a la heredad abierta o cerrada del vecino, es necesario que haya desde el lindero que las separa a la pared donde aquellas se abran, una distancia intermedia de 2,0 metros.

Artículo 524: Se garantizará la no visibilidad directa entre ventanas que ofrezcan visuales hacia el mismo pasillo o pasaje lo que se logrará mediante el desplazamiento de las mismas entre sí a 1 vez y 1/3 del ancho del pasillo que separa las edificaciones.

Artículo 525: Se pueden abrir ventanas de simple vista y más bien de luces a menor distancia de la referida, siempre que la altura de antepecho se encuentre a 2,10 metros del nivel de piso o local en que se preste su servicio, o siempre que se levante a su frente una pared de 2,10 metros de altura según proceda, que es suficiente para impedir que se registre la heredad del vecino.

Artículo 526: Cuando se pretenda abrir ventanas con vistas directas en planta alta y no exista la distancia requerida estas se construirán a una altura mínima de 1.80 m del nivel de piso terminado.

Artículo 527: No se admiten ventanas que abran sobre patios ajenos.

Artículo 528: Para realizar aberturas sobre propiedades ajenas colindantes será necesaria la aprobación escrita del colindante afectado. En las oblicuas dicha distancia no puede ser menor de 0,60 metros.

Artículo 529: No se limitará el desarrollo de una futura construcción por la existencia de ventanas en las paredes contiguas, la nueva construcción se separará como mínimo 0.60m y conformar una caja de aire que permite la ventilación e iluminación del colindante.

Artículo 530: Se podrá abrir ventanas o huecos de luces cuya altura mínima desde el nivel de piso terminado sea de 1.80 metros, las que serán de cristal, persianas fijas o celosías pero cuando el ocupante del predio colindante quiera levantar su construcción podrá cerrar dichos elementos.

Artículo 531: Si existen ventanas o huecos con vistas directas a una distancia menor a los 2m desde la pared hasta el límite de propiedad cuando se reconstruya o se construya se mantendrá igual distancia como mínimo.

Artículo 532: Donde exista un acceso peatonal a viviendas en interiores se podrá abrir ventanas o huecos sin perjuicios de los vecinos, sin afectar la distancia del pasillo y sin ningún elemento saliente.

Artículo 533: El derecho de abrir luces en casos permitidos está sujeto a:

Artículo 534: No puede mirarse la ocupación vecina.

Artículo 535: No puede dañarse la ocupación vecina con lanzamientos de ninguna índole.

Artículo 536: Las ventanas de luz podrán ser de cristal, celosías, rejillas o persianas fijas.

Artículo 537: Cualquier ocupante que autorice a construir el fondo de su casa puede tapar las luces que sobre él tenga el vecino a no ser que se haya consentido la servidumbre y adquirido esta fuerza legal.

3.5.16 Medianerías.

Medianería.

Artículo 538: Por pared medianera o medianería, se entiende la que para dos propiedades contiguas y pertenece mancomunadamente a los dueños de ambas.

Artículo 539: Se respetará en todo el territorio el régimen de medianería. En caso de mal estado de ésta y previa reparación de la misma, se permitirá el uso de pared contigua.

Artículo 540: Una pared o muro pertenece a quien la construye:

- a) Si el terreno en que se levanta la pared o muro linda con otro que no forma parte de él, como vía, calle o camino.
- b) Si lindando el terreno de quien construye con el del otro vecino, hace el primero sus tapias o pared de cerradura en el borde o límite de su terreno, o deja un espacio entre su construcción y el solar del vecino.

Pared Medianera

Artículo 541: Las señales que indican pared medianera, no tienen fuerza alguna cuando existen títulos que prueben lo contrario.

Artículo 542: Cuando no existen títulos, las señales que indican pared medianera, son las siguientes:

- a) Una pared de las llamadas de cerradura será -medianera, cuando la albardilla presente salidas o inclinaciones hacia los dos terrenos que separa y no lo será, cuando la albardilla se encuentra por un lado en el plomo de una de las caras del muro, y por la otra presenta algún saliente o inclinación hacia este último.
- b) Puede considerarse medianera aquella pared que presente de trecho en trecho, elementos estructurales de trabas o piedras pasaderas, que sobresalgan de sus dos paramentos. No será pared medianera cuando esos elementos sobresalgan solo por uno de ellos, probando así que pertenece al dueño del terreno hacia donde miran los salientes.
- c) Una pared sobre la que carga un edificio no puede ser medianera, cuando presenta retallos, y varía de grueso solo hacia un lado, lo que prueba que pertenece al dueño del terreno hacia donde miran los retallos.
- d) Cuando en una pared que separa dos posesiones se encuentran cajuelas o agujeros que han servido para el apoyo de vigas o arquitebates, el dueño de la posesión a cuyo lado existen estas señales, tienen derecho a la medianería a menos que esas señales

estén practicadas en una pared que presente estos retallos hacia la otra parte. Entonces deben considerarse subrepticias, si no hay título que demuestre lo contrario.

Artículo 543: La medianería puede ser total o en parte; en general, sólo en la parte de superficie que ocupa cada vecino, a no haber títulos en contrario.

Signos de medianería.

Artículo 544: Se presume servidumbre de medianería, mientras no haya título o signo exterior que demuestre lo contrario:

Artículo 545: En las paredes divisoras de edificios contiguos, hasta el punto común de elevación.

Artículo 546: En las paredes divisoras de patios o jardines.

Artículo 547: En las cercas, vallados y setos vivos que dividan los patios o jardines.

Artículo 548: Hay signos exteriores contrarios a la servidumbre de medianería:

Artículo 549: Cuando en las paredes divisorias de los edificios existen ventana, huecos abiertos o paredes contiguas a casas de madera.

Artículo 550: Cuando la pared divisora está por un lado recta y a plomo en todo su parámetro, y por el otro aparece lo mismo en su parte superior, y con retallos en el inferior.

Artículo 551: Cuando una pared está construida sobre el terreno de una de las fincas, y no por mitad entre uno y otro de las dos contiguas.

Artículo 552: Cuando sufre las cargas de carreras o elementos estructurales, pilares y arquivadas, cuya armadura sustente los pisos de una de las posesiones y no de las contiguas.

Artículo 553: Cuando la pared divisoria entre patios, jardines y otras heredades, está construida de modo que la albardilla vierta hacia una de las propiedades.

Artículo 554: Cuando la pared divisoria presente, de trecho en trecho, elementos estructurales de trabas de piedra pasaderas, que sobresalgan sólo por uno de sus paramentos.

Artículo 555: Cuando no se hallen cerradas las heredades contiguas a otras limitadas por vallados o setos vivos.

Artículo 556: En todos los casos expresados en el artículo anterior, la propiedad de las paredes, vallados o setos es exclusivamente del dueño de la finca o heredad que tiene a su favor los signos exteriores contrarios a la servidumbre de medianería.

Artículo 557: Las zanjas o acequias abiertas entre las heredades se presumen también medianeras, si no hay título o signo que demuestre lo contrario.

Signos contrarios de medianería.

Artículo 558: Hay signo contrario a la medianería cuando la tierra sustraída para abrir la zanja, o para su limpieza, se halla de un solo lado, en cuyo caso la propiedad de la zanja o acequia pertenece exclusivamente al dueño de la heredad.

Relaciones de vecindad.

Artículo 559: Ningún ocupante puede efectuar obra alguna en fachadas o fondos comunes, sin el consentimiento del resto.

Artículo 560: 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 561: 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 562: 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.

Derechos que da la medianería.

Artículo 563: Cada propietario de una pared medianera puede hacer uso de ella proporcionalmente a su derecho, sin causar perjuicio ni incomodidad a los vecinos.

Artículo 564: Todo propietario puede introducir en las medianerías las cabezas de sus vigas, cargaderas o los pilares y arquivadas de una estructura, hasta la mitad del grueso de la medianería.

Nichos

Artículo 565: Se prohíbe a los propietarios de una pared medianera rozar el grueso de esta para abrir nichos que se introduzcan más allá de la mitad del muro.

Autorización del colindante.

Artículo 566: El arquitecto director facultativo de alguna obra que interese una pared medianera, debe advertir al dueño la obligación que tiene de pedir al vecino la autorización para los trabajos, la cual debe acres constar por escrito. En caso de negativa se nombrarán peritos arquitectos que informen si la obra está lícita. Los peritos deben manifestar el modo de hacer las obras proyectadas y las precauciones que hayan de tomarse para la seguridad de la pared y de los edificios a las que pertenezcan, y para procurar la menor incomodidad del vecino.

Indemnización.

Artículo 567: Si la obra ejecutada en una pared medianera por uno de sus propietarios, no obstante haberse realizado de conformidad en un todo con los peritos a los que se refiere el artículo anterior, causare daño grave al otro propietario colindante, éste puede pedir indemnización. No tendrá lugar el resarcimiento de daños cuando habiendo estado en sus manos el evitarlo, con las precauciones debidas, los padeció por negligencia.

Salientes prohibidos.

Artículo 568: En las paredes medianeras no es permitido hacer molduras, cornisas, ni salientes hacia el lado del vecino, ni colocar canales, ni tubos bajantes para recibir las aguas de las cubiertas que les pertenezcan, aunque en su final las conduzcan a la posesión de quien ejecuta cualquiera de estas obras.

Arrimos perjudiciales.

Artículo 569: Se prohíbe arrimar a una pared medianera cosa alguna que comprometa su solidez, como maderas, acopios de tierra, etc.

Aviso de Derribo.

Artículo 570: Cuando el dueño de una casa cuyas paredes divisorias no sean medianeras trate de derivarlas, tiene obligación de avisar a los dueños de las contiguas y solicitar de estos la autorización para verificar a su cargo los apuntalamientos indicados, tomando las precauciones necesarias para su seguridad. Los dueños no deben retardar a

quien trata de construir, ni este ultimo molestar a aquellos con la lentitud en la reedificación.

Artículo 571: Si al derribar una pared medianera hiciese la contigua algún movimiento, el arquitecto avisara inmediatamente al dueño de esta, pero quien derriba no será responsable del daño, no habiendo contribuido directamente a él.

Reglas para construcción de medianería.

Artículo 572: Lo prevenido en artículos anteriores es también obligatorio cuando una pared, medianera hasta cierta altura, carga encima dos contiguas.

Grueso de las medianeras.

Artículo 573: Las paredes medianeras se construirán con un grosor de 0.20 m, cuando lo materiales sean bloques de cemento y hormigón, y de 0.30 m, de mampostería o ladrillos. La pared debe continuar sobre su centro, cualquiera sea la altura de los edificios a los que pertenezca.

Artículo 574: En las nuevas construcciones queda prohibido hacer paredes medianeras hasta el primer piso, y luego contiguas sobre estos.

Artículo 575: Cuando una pared contigua cargada sobre otra medianera se halle desplomada hacia la pared del vecino, de modo que exceda de la mitad de la medianería, será el dueño quien tenga la obligación de reconstruirla o componerla. En este caso la denuncia puede hacerse bajo dos conceptos:

Artículo 576: Porque la pared se introduce en terreno ajeno e incómoda las nueva edificación.

Artículo 577: Porque el desplome excede la mitad del grueso de la pared.

Artículo 578: Cuando al derribar una casa de medianería y paredes contiguas, se desploman estas últimas, lo vecinos dueños deben construir de mancomún una buena medianería.

Obligaciones que impone la medianería.

Artículo 579: En la construcción, compostura y pago de una medianería, cuando no se le da mayor elevación, se observaran las reglas siguientes:

Artículo 580: Si la pared es solo contigua, los gastos de su reparación pertenecen exclusivamente al dueño.

Artículo 581: Si una pared es medianera, los condueños tienen la obligación de conservarla, componerla y reedificarla.

Artículo 582: Si la pared es medianera solo en una parte, el dueño de esta debe asumir los gastos ocasionados por la vejes de la pared o cualquier otra causa que no sea culpa de alguno de los condueños.

Tasación.

Artículo 583: Al hacer la tasación de los gastos de una medianería, lo arquitectos deberán tener presente el estado de deterioro de la pared, así como fijar el tiempo que juzguen necesario para su composición o reconstrucción.

Artículo 584: Cuando la reparación o reconstrucción de una pared medianera deba hacerse a expensas de varios participantes, si algunos opone resistencia o provoca demora tienen los demás el derecho de obligarle a la ejecución y al pago proporcional de la obra, además de que adquiere la responsabilidad de los perjuicios que ocasione.

Artículo 585: Toda pared medianera deberá reconstruirse como antes estaba, excepto cuando tenga menos grueso que lo indicado en el reglamento.

Artículo 586: Cuando algún propietario quiera reconstruir la medianería con más grueso del que tiene, siempre dentro del reglamento, o con materiales más costosos, los derechos y obligaciones recíprocas serán lo que a continuación se expresa:

Artículo 587: Si la medianería está en estado de servir, el que quiera reconstruirla tendrá la obligación de tomar su terreno para completar su grueso, satisfacer por si solo los gastos de reconstrucción, y además indemnizar a los vecinos por los perjuicios.

Artículo 588: Si la medianería no está en estado de servir, los demás interesados deben contribuir proporcionalmente a la reconstrucción a la parte que le corresponda para ser la obra con igual material al original, o si desea mejorarla, asumir el exceso del costo y de los perjuicios causados a los vecinos, por el tiempo adicional empleado en la obra.

Artículo 589: Si uno de los propietarios fuera causa de la ruina parcial o total de una medianería o quisiera hacerla por su cuenta, deberá repararla. Se exime de la responsabilidad en el caso en que la medianería se reconstruya por inservible o por consecuencia de un accidente fortuito.

Artículo 590: Cuando solo halla que reconstruir una parte de la medianería a la cuál uno de los condueños hubiese dado mayor altura, aunque esta parte este sana o quede intacta, se observarán las reglas establecidas en el artículo anterior.

Artículo 591: Si para reconstruirla, se derribase la parte de la medianería que otro vecino levantó sí que hubiera necesidad de tocarla, puede ejecutarse la obra sin nueva indemnización a no ser que recargue la medianería más que antes.

Artículo 592: El derecho que tiene un propietario de aumentar la elevación de una medianería se entiende también como proporcionarle mayor profundidad subterránea, siempre que adopte las precauciones para que las obras que se emprendan no causen perjuicio alguno.

Artículo 593: Toda pared medianera debe repararse cuando, por cualquier causa, su solidez inspire temores.

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

Artículo 594: Una medianería necesita reparación:

- a) Cuando presenta grieta o hendidura en uno de sus lados, o en ambos.
- b) Cuando, hallándose al descubierto en todo o en parte, le falta el revoque por alguna de sus caras.
- c) Cuando la albardilla está estropeada, si es pared de cerramiento.
- d) Cuando esta desplomada o aparezca con bombeo por algún lado.
- e) Siempre que el mal estado de una pared genere inseguridad, debe demolerse. Las señales de ruina varían según los materiales, grueso, elevación y uso de la pared.

Artículo 595: Una pared medianera que sostiene edificios se considera ruinoso siempre que ofrece un desplome o bombeo igual a la mitad de su grueso, sea cualquiera su elevación. Si el desplome o bombeo es solo en la parte superior, o donde pueda recomponerse y el resto continúa a plomo, no hay necesidad de derribar toda la medianería.

Modos de adquirir la medianería, eximirse de gastos y volverla a adquirir.

Artículo 596: Un vecino puede adquirir la medianería de la parte de pared que otro ha construido a su costa, abonando a éste la parte de dicho coste, indemnización y además gastos accesorios que correspondan a la parte de pared cuya medianería desea adquirir, atendiendo al estado de la misma pared.

Artículo 597: Aunque al construirse una medianería quien le da mayor elevación está obligado a satisfacer en cada reconstrucción de ésta una nueva indemnización, quién desea adquirir la medianería de mayor altura, solo tendrá obligación de satisfacer la parte proporcional de la última indemnización, y gastos de reconstrucción y accesorios.

Artículo 598: Un propietario puede eximirse del pago que proporcionalmente le corresponde en la reparación de una medianería, renunciando al derecho de propiedad; pero esta renuncia no es permisible cuando quedan cargando sobre la pared medianera edificios suyos, aún en el caso de que los abandone.

Artículo 599: El propietario que renuncia a la propiedad de una pared medianera, renuncia a todo lo que la compone; vuelve a adquirir su derecho a la parte correspondiente de terreno y de materiales si, después del abandono, se arruina la medianería y no se vuelve a levantar en el término de un año.

Artículo 600: Quién abandonó su derecho a medianería puede volver a adquirirla, pagando la parte proporcional del valor de la medianería y el terreno sobre el cual se funda.

Artículo 601: El vecino que desee adquirir la medianería de una pared que otro ha levantado sobre una que ya era medianera, puede hacerlo pagando el valor proporcional de la parte de la pared cuya adquisición pretenda, así como la parte proporcional del costo y gastos accesorios de la nuevamente levantada sobre ella.

Artículo 602: Cuando un propietario adquiere la medianería de una pared construida sobre otra que ya lo era, y aunque esté en buen estado no ofrece la resistencia suficiente para sufrir las cargas que quiere ponerle, puede reconstruirla con la solidez necesaria, y corren a su cuenta el costo y los gastos accesorios.

Artículo 603: Si la pared cuya medianería desea adquirirse se encuentra en mal estado, sin poder sufrir la carga actual, es de cuenta de ambos propietarios reconstruirla con las dimensiones y materiales reglamentarios. Si quien desea adquirir la medianería quiere reconstruirla con mayor solidez, es de su cuenta el exceso de gasto, y está además obligado a abonar una indemnización al vecino por el mayor recargo.

Artículo 604: Cuando un vecino adquiere la medianería de una pared levantada sobre otra que ya era, y la nuevamente adquirida necesita reconstruirse, su primer dueño puede eximirse de este gasto abandonando su derecho a ella, siempre que no la grave con edificios. Desde este momento la propiedad es del otro vecino, quién la reconstruirá de su cuenta y abandonará indemnización correspondiente por el mayor recargo de la medianería inferior.

Artículo 605: Quién haya abandonado el derecho a la medianería en el caso previsto en el artículo anterior, puede volver a adquirirlo abandonando la parte que corresponde a su labor (la de los gastos accesorios), y reintegrando la indemnización que recibió primero.

Gastos de reparación y reconstrucción de la medianería.

Artículo 606: La reparación y reconstrucción de las paredes medianeras, los vallados y setos vivos, zanjas y acequias también medianeras se costearán por todos los dueños de la finca que tengan a su favor estas medianerías, en proporción con el derecho de cada uno. Sin embargo, todo propietario puede dispensarse de contribuir a esta carga renunciando a la medianería, salvo el caso en que la pared medianera sostenga un inmueble suyo.

Artículo 607: Si el propietario de un inmueble que se apoya en una pared medianera quiere derribarlo, podrá igualmente renunciar a la medianería. Serán de su cuenta todas las reparaciones y obras necesarias para evitar, por esa vez solamente, los daños que el derribo pueda ocasionar a la pared medianera.

Artículo 608: El propietario de una finca contigua a una pared divisoria podrá adquirir la medianera en toda la extensión, o en parte de la que tenga la finca de su propiedad, obteniendo previamente el consentimiento del dueño o dueños, y pagando a estos la mitad del valor de la porción que adquiera de la pared medianera y la mitad del valor del terreno sobre el cual está construida.

Artículo 609: Todo propietario puede alzar la pared medianera, haciéndolo a sus expensas e indemnizando los perjuicios que ocasione la obra. Serán igualmente de su cuenta las obras de conservación de la pared, en la parte que se haya levantado y profundizado más de lo que estaba antes, y la indemnización de los gastos necesarios para la conservación de la pared medianera, y por razón de la mayor altura y profundidad que se le haya dado.

Artículo 610: Si la pared medianera no puede resistir la mayor elevación, el propietario que quiera levantarla tendrá la obligación de reconstruir a su costa la medianería. Si fuese necesario mayor espesor, deberá dárselo de su propio suelo.

Artículo 611: Los propietarios que no hayan contribuido a dar más elevación o profundidad a la pared medianera, podrá adquirir los derechos de medianería sobre ella pagando proporcionalmente el importe de la obra y la mitad del valor del terreno sobre el cual se hubiera dado mayor espesor.

Artículo 612: Todo cuanto quede expresado sobre la adquisición y mayor elevación de medianería, se extiende el caso en que se quiera a dar a esta mayor profundidad, sin más diferencia que la de no satisfacer indemnización por el recargo, porque no lo hay.

3.5.17 La paleta de color.

Artículo 613: Se prohíbe la aplicación de pintura sobre cualquier fachada o elemento de está en estado de deterioro, sin antes proceder a su reparación.

Artículo 614: En los casos del centro histórico y de servicio la paleta de colores se consultará con la Comisión de Patrimonio Municipal para su respectiva autorización.

Artículo 615: En las edificaciones multifamiliares u otras similares se prohíbe la aplicación de pintura en una o varias secciones independientes, tanto en lo correspondiente a los muros como a la carpintería y herrería.

Artículo 616: Para aplicar las pinturas en exteriores de cualquier edificación en el centro histórico es obligatoria la solicitud de Autorización a la DMPF.

Artículo 617: Se apercibirá al infractor (pintar sin permiso) para que realice el trámite de Autorización.

Artículo 618: Si la edificación está inscrita como Monumento será necesario obtener previamente la aprobación de la Comisión de Patrimonio.

Artículo 619: Cuando en una misma unidad edificatoria conviven más de un propietario ya sea persona natural o jurídica no se autoriza pintar solo la parte que le corresponde sino toda la edificación.

Artículo 620: En las edificaciones con valores arquitectónicos la pintura responderá a su codificación arquitectónica y que será definido por la Dirección Municipal de Planificación y la Comisión municipal de Patrimonio en el caso del Centros Histórico.

Artículo 621: Se prohíbe en las edificaciones multifamiliares la pintura independiente de una sección de la misma tanto en lo correspondiente a los muros, como en la carpintería y herrería.

3.5.18 Sobre el mobiliario urbano.

Artículo 622: Se permitirá la colocación de elementos de mobiliario urbano (bancos, tachos de basura, señalizaciones etc.) siempre que respondan a un proyecto integral y previa aprobación de la instancia correspondiente.

Artículo 623: Se prohíbe la instalación de paradas de ómnibus, cabinas telefónicas y depósitos de basura en las fachadas o frentes de construcciones declaradas monumentos.

Artículo 624: Se permite la colocación de toldos en las edificaciones. En el caso de los declarados monumentos se requerirá de la aprobación de la Comisión de Patrimonio Municipal.

Artículo 625: Se permitirá el diseño gráfico en muros así como la inserción de obras artísticas de carácter urbano siempre y cuando la selección de las áreas para su creación sea aprobada por las instancias de correspondientes.

Artículo 626: La ubicación de bancos se realizará teniendo en cuenta las preferencias de los usuarios, la existencia de elementos que proporcionen confort urbano, disfrute de ratos de ocio y espera, buenas visuales, sombra etc.

Artículo 627: Ubicar cestos de basura en los lugares de circulación y concentración de personas evitando obstaculizar las áreas de pasos peatonales.

Artículo 628: La fijación de los cestos de basura será firme en el suelo o adosada en muros a una altura que facilite su uso por niños, adultos y minusválidos.

Artículo 629: No se colocarán señalizaciones u otros elementos que obstaculicen la circulación de vehículos y peatones.

Artículo 630: La colocación de cabinas telefónicas, buzones será de forma tal que no interfieran la circulación ni la visibilidad.

3.5.18.1 Elementos de delimitación.

Artículo 631: El diseño de los elementos de delimitación urbana responderá a un proyecto de integral que garantice una coherencia formal y evite la proliferación de diversos lenguajes.

Artículo 632: Puede colocarse en espacios públicos rejas u otros elementos para la delimitación de áreas verdes y elementos ornamentales conmemorativos, a manera de protección. Dichos elementos no sobrepasarán la altura de 0.60 m. no se permite el uso de malla eslabonada para ese fin.

Artículo 633: Se permitirá la colocación de vallas permanentes en la calle y/o el diseño gráfico en muros siempre que respondan a un proyecto integral, previa aprobación de la DMPF y organismos implicados.

3.5.18.2 Elementos de descanso.

Artículo 634: Los elementos de descanso que se coloquen en los espacios público, no deben obstaculizar la libre circulación de personas; utilizando diseños (tradicionales o contemporáneos) ergonómicos y compatibles con el contexto urbano y serán fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

3.5.18.3 Luminarias.

Artículo 635: Se conservarán los elementos existentes en el sistema de alumbrado público del asentamiento (faroles, luminarias de poste, lampeares etc.) aquellos que se coloquen por reemplazo o como parte de un nuevo diseño urbano, deberán colocarse a una altura mínima de 2.20 m y respetar los parámetros de luminosidad establecidos en las

normas, de modo que se garantice el confort ambiental-lumínico y se evite deslumbramiento y falta de uniformidad.

Artículo 636: Los nuevos elementos de iluminación del sistema de alumbrado público, utilizarán diseños (tradicionales o contemporáneos) compatibles con el contexto y deben ser resistentes al vandalismo.

3.5.18.4 Elementos ornamentales conmemorativos.

Artículo 637: Todos los elementos ornamentales conmemorativos considerados exponentes de alto valor serán conservados. En caso de excesivo deterioro podrán sustituirse por otros de similar diseño y materiales.

Artículo 638: No se permite trasladar del sitio original monumentos ornamentales o conmemorativos.

Artículo 639: Se permitirá la construcción de nuevos elementos, como bustos sobre pedestales, esculturas y conjuntos monumentales. La ubicación no obstaculizará la circulación peatonal ni vehicular.

Artículo 640: La ubicación de tarjas cumplirá las siguientes condiciones:

Artículo 641: Las adosadas a fachadas se colocarán de forma tal que no afecte los elementos decorativos o constructivos de ésta. La altura en planta baja no excederá 2.00 m.

Artículo 642: Los pedestales sobre los que se colocan tarjas, en espacios públicos, no excederá 0.60 m.

3.5.18.5 Elementos higiene pública.

Artículo 643: Se permitirá por tiempo limitado y con carácter excepcional durante la celebración de actividades socio-culturales masivas, la instalación de cabinas sanitarias en espacios públicos. En ningún caso su colocación obstruirá la libre circulación de personas y al menos un 10% responderán a un diseño de accesibilidad para personas con discapacidad.

Artículo 644: En corredores, vías principales, colectoras, plazas, parques, micro parques y otros espacios públicos y lugares de influencia masiva de personas, se ubicarán cestos fijos, ligeros y de fácil manipulación y limpieza, fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

3.5.18.6 Cestos de basura.

Artículo 645: Los contenedores de desechos sólidos tendrán un diseño uniforme y serán fabricados con metal resistente. Deberán colocarse en lugares próximos a las intercepciones viales locales (no peatonales), siempre y cuando no obstruya el tráfico vehicular, ni impida el acceso y la visualización de los inmuebles. La capacidad de los contenedores oscilará entre 0.50 y 1 m³.

3.5.18.7 Kioscos, Buzones.

Artículo 646: En los espacios públicos se permitirá la colocación temporal de kioscos desmontables para la venta de productos culturales, turísticos y otros servicios, dentro del proyecto integrar coherente.

Artículo 647: Los buzones de correos se colocarán sobre soportes y muros de fachada y sobresaldrán hasta 0.25 m. Para garantizar su accesibilidad la abertura quedará a 1.50 m de altura.

3.5.18.8 Cabinas telefónicas.

Artículo 648: Los teléfonos públicos podrán ser colocados a una distancia de 0.80 m de la línea de fachada (salvo en portales de uso públicos, donde está permitida la colocación sobre el muro de la segunda línea de fachada) y a una distancia de la esquina igual o mayor de 2.00 m, para que no obstaculice la libre circulación de personas. Para garantizar su accesibilidad deberán situarse a 1.50 m de altura, teniendo en cuenta la altura del dispositivo de monedas o tarjetas.

Artículo 649: No se permite la colocación de teléfonos públicos en portales privados, junto a entradas principales a inmuebles, en partes de fachadas donde existan elementos decorativos, obstruyan la circulación peatonal o vehicular y en el interior de locales con horario limitado de servicio.

3.5.18.9 Colocación de aires acondicionados.

Artículo 650: : En los sectores donde la primera línea de fachada se encuentra contigua a la acera, no se permitirá la colocación de aires acondicionados en las fachadas principales, en casos excepcionales su colocación no podrá efectuarse por debajo de los 1.80 m.

Artículo 651: Se permitirá la construcción de rampas de acceso y entrada a garajes cuando exista jardín, si se respeta la condicional de que solo se podrá pavimentar el 40% del área del mismo.

3.5.18.10 Fenestraciones

Artículo 652: Se mantendrá la tipología y composición original de la carpintería en edificios multifamiliares y edificaciones de valor patrimonial.

Artículo 653: Se permitirán Fenestraciones dispuestas horizontal o verticalmente según las características predominantes del sector o lo que se desee enfatizar.

Artículo 654: Las formas variarán a partir de los criterios de diseño utilizados para los inmuebles de un mismo perfil, pero las dimensiones y altura a que se encontrarán, deberán ser proporcionales.

Artículo 655: Se podrá utilizar para las edificaciones existentes el cambio de carpintería, siempre que la nueva a colocar cumpla los requisitos del sector tipológico en que se ubica, previa consulta con la Dirección Municipal de Planificación Física y el Equipo Técnico de Monumento, si se tratase de una edificación con valor patrimonial.

3.5.18.11 Presencia y características de cornisas y aleros.

Artículo 656: Se autoriza la presencia de cornisas y aleros en los sectores donde sean característicos.

Artículo 657: En un mismo sector hay que garantizar uniformidad en cuanto a dimensiones y diseño.

3.5.18.12 Pórticos.

Artículo 658: Sólo se admitirá la preservación de los portales originales, o su incorporación en las nuevas construcciones en áreas donde la edificación desaparecida lo hubiese poseído.

Artículo 659: En caso de construcción de nuevos portales estos seguirán el ritmo de columnas y la tipología de las originales.

3.5.18.13 Pavimentos.

Artículo 660: Los pavimentos se ejecutarán con materiales duros, antirresbalables sin desniveles que provoquen accidentes y dificulten la circulación.

Artículo 661: Se utilizarán texturas y colores en el pavimento como elementos que resalten funciones, áreas o zonas.

3.5.18.14 Parterres y aceras.

Artículo 662: Se permitirá el uso de parterres o aceras de tipo ponchado en aquellas áreas de los sectores donde se prevea su ejecución por proyecto.

Artículo 663: Se respetará el ancho de la acera y de la faja de rodamiento en cada una de las calles existentes, incluso en su prolongación. Los contenes serán con una altura menor de 0.20m.

Artículo 664: Se permite la construcción de parterres interior en aquellos sectores en los que exista.

Artículo 665: No se permitirán parterres interiores en las zonas de nuevo desarrollo.

Artículo 666: No se permitirá el cercado de parterres, la delimitación de estos con ladrillos, bloques, probetas de hormigón; o la colocación de canteros, jardineras, bancos, vayas, murales, anuncios y otros elementos que modifiquen sus funciones, o se conviertan en riesgo y obstáculo a la circulación de peatones, o disminuyan la visibilidad entre estos y el tránsito de vehículos.

Artículo 667: Solo se permite la ubicación o colocación en parterres de los elementos de señalización del tránsito, postes de alumbrado público y otras instalaciones de las redes energéticas y de comunicación.

3.5.18.15 Ornato.

Artículo 668: En caso de demolición o construcción de edificios y/o ejecución de una obra que pueda perjudicar al ornato, la seguridad pública o a un tercero, se adoptaran las precauciones convenientes y se efectuaran con este fin las obras accesorias indispensables.

Artículo 669: Los adornos, carteles, construcciones temporales, instalaciones eléctricas, etc., colocados en los espacios públicos, con motivos de celebraciones y festejos, actos o conmemoraciones nacionales o locales, deberán ser retirados en un término de 72 horas con posterioridad a la fecha de que se trate por cuenta de las personas u organismos que las hubiesen colocado.

Artículo 670: Los lumínicos o señalizaciones que se encuentren en mal estado y afecten el ornato serán retirados.

3.5.18.16 Carteles y señalizaciones.

Artículo 671: Será de total cumplimiento para los servicios y comercios, así como para las entidades administrativas, la colocación de señalizaciones; serán colocados en el acceso principal de la instalación que se trate.

Artículo 672: Se admitirá la colocación de dos señalizaciones de orientación, una hacia la vía y otra de carácter peatonal hacia el portal, pero está dispuesta en forma paralela a la segunda línea de fachada y en contacto con esta.

Artículo 673: La altura de colocación de las señalizaciones será tal que no obstaculice el tránsito peatonal y/o vehículos (en los portales y en las aceras será de 2.20 m y en las calles nunca menos de 5.00 m, cumplimentando lo establecido en las regulaciones sobre anuncios, carteles, vallas, señalizaciones y elementos de ambientación y ornamentación.

Artículo 674: Se permitirá la colocación de señalizaciones en los espacios públicos, las que deberán responder a un proyecto integral que respete lo establecido en las legislaciones vigentes a este efecto; previa consulta con la D.M.P.F.

Artículo 675: Las dimensiones no deberán exceder 0.80 m X 0.50 m.

Artículo 676: Los anuncios reflejarán en todos los casos la información necesaria orientada por la D.M.P.F (Servicio que se oferta en el local, horario en que presta el servicio, logotipo de la ciudad). La D.M.P.F tendrá potestad de multar cualquier incumplimiento de estas regulaciones o retirará estos carteles en caso de no ser aprobado.

Artículo 677: Los elementos de información adosados a la fachada, cumplirán los siguientes requisitos:

Artículo 678: Respetar los valores arquitectónicos y artísticos del inmueble en que se colocan, así como la imagen de su entorno inmediato.

Artículo 679: Estar colocado en el plano de la fachada y en el primer nivel.

Artículo 680: Tener un grosor máximo de 0.05 m, medido desde el nivel de la fachada.

Artículo 681: El texto debe ser claramente legible y estar en idioma español, salvo los casos en que se trate del nombre original del establecimiento, o de marcas comerciales reconocidas.

Artículo 682: Se permitirán anuncios lumínicos.

Artículo 683: La señalización de calles y plaza, se realizará mediante placa adosada en fachadas.

Artículo 684: No se permitirá la colocación de señalizaciones en detrimento de la imagen urbana, del entorno, ni de forma tal que ocasione barreras arquitectónicas al paso de los peatones.

Artículo 685: Se permite hacer una propaganda creativa, actualizada, que transmita e informe desde su primera mirada y lectura, que sea atractiva, con predominio de valores patrióticos y de cubanía.

Artículo 686: Consultar a los especialistas que tenemos en cada municipio y DMPF, a la hora de proponer acciones en sitios históricos, plazas martianas, lugares con valor patrimonial. De igual manera proceder con la propaganda gráfica, no desarrollar iniciativas, aisladas sin ser revisadas por los equipos especializados.

Artículo 687: No se permitirá el exceso de información escrita ubicada en lugares inadecuados, carentes de estética, higiene y en muchos casos en estado de abandono y desactualización.

Artículo 688: Siempre y cuando se quiera colocar, cambiar o modificar cualquier cartel o propaganda gráfica se debe hacer una solicitud a través del departamento Ideológico del Comité Provincial del Partido.

Artículo 689: Trabajar en toda la recuperación, reparación, colocación e imagen de las señales del tránsito y de las vías férreas, incluyendo la identificación de los pueblos y comunidades.

Artículo 690: No se permitirá la colocación de vallas, micro vallas, carteles, señalizaciones con falta de estética, contenido en sus textos y mala ubicación.

Artículo 691: No se permite la colocación de micro vallas de concreto que están en secuencia a la entrada del municipio.

Artículo 692: Periódicamente se retocarán con esfuerzo propio, por parte de las instituciones que le compete, todas las vallas, micro vallas y carteles que están mal pintadas o carezcan de pintura en los distintos lugares del municipio.

Artículo 693: Los murales de los centros de trabajo, estudio y comunidades, tienen que cumplir con los requisitos de estética, contenido, lugar de ubicación e información actualizada.

Artículo 694: No se permite la colocación de vallas que arbitrariamente se ubican en la vía pública al exterior de entidades, muros, incluso, lumínicos deteriorados.

Artículo 695: Los carteles, vallas que aprobemos deberán ser las mejores y que tengan recursos y materiales duraderos, de fácil mantenimiento que puedan perdurar en el tiempo.

Artículo 696: La evaluación de la ubicación de vallas, carteles y propaganda política será la siguiente:

- a) No ubicar en carreteras donde solo le transmitimos mensajes a los que van en carros, el mayor % de nuestra población se traslada a pie, por lo tanto debe priorizarse su uso dentro de los asentamientos humanos.
- b) La propaganda gráfica debe ubicarse donde en lugares donde sufra menos deterioro.

Artículo 697: No se permiten las estructuras de vallas en aquellos lugares que no sean de interés para el Municipio.

Artículo 698: Se permite la colocación de elementos gráficos o artesanales que no afecten la imagen urbana del asentamiento, siempre teniendo en cuenta que no atenten contra la política de divulgación del Partido.

Artículo 699: La propaganda que incluye los nombres de provincias, municipios y consejos, esto le corresponde al Gobierno, es quien debe hacer estas vallas, que lo planifique en su presupuesto y que ordene un diseño homogéneo con calidad y estética.

Artículo 700: Se debe incluir el factor económico y la planificación en sostenimiento de toda la actividad de propaganda gráfica ya sea política o de otro tipo.

Artículo 701: Para la pintura en fachadas exteriores, placas, tapias, paredes, cercas, cualquier tipo de pintura, cartel o propaganda gráfica tiene que ser aprobado por la esfera / Ideológica del Comité Municipal del Partido y los equipos de especialistas que deben trabajar esto en los municipios.

Artículo 702: Para las personas discapacitadas sordas e hipo acústicos, se consignan tres medidas que optimizan la señalización, de acuerdo con las necesidades específicas de las personas con discapacidad auditiva profunda o sordos, refiérase a la NC 391-3 del 2004, epígrafe 4.1

Artículo 703: Para ciegos y personas con deficiencias visuales, garantizar una adecuada técnicas para evitar y suprimir las barreras y todo tipo de obstáculos físicos y sensoriales que impidan o dificulten el normal desenvolvimiento y garantizar buenas condiciones ambientales. Refiérase a la NC 391-3 del 2004, epígrafe 4.2

3.5.19 Sobre los aspectos técnicos técnicos-constructivos.

3.5.19.1 Tipos de intervención a nivel urbano.

Artículo 704: Los tipos de intervención que se permiten a nivel urbano son: Renovación, erradicación, rehabilitación, remodelación, refuncionalización, reanimación, redesarrollo, completamiento y nueva urbanización.

Artículo 705: Se respetarán las establecidas para cada zona en específico.

3.5.19.2 Tipos de intervención a nivel arquitectónico.

Artículo 706: Los tipos de intervención a nivel arquitectónico que se permiten son: conservación, consolidación, liberación, reintegración, reconstrucción, integración, adaptación o adecuación, rehabilitación.

3.5.19.3 Acciones constructivas.

Demolición.

Artículo 707: En las edificaciones de valor monumental y/o patrimonial y en las fachadas de las edificaciones no se autorizan las demoliciones, salvo en los siguientes casos:

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

División.

Artículo 708: No se admiten divisiones de viviendas que por sus características internas no cumplan los requisitos de habitabilidad, más de 25,00m² por vivienda, ventiladas, iluminadas además de no afectar su tipología y su enclave en el entorno.

Artículo 709: Las divisiones podrán hacerse solo cuando tal proceso no afecte los valores arquitectónicos de las edificaciones, y la estabilidad estructural de las mismas.

Unificación.

Artículo 710: Las unificaciones podrán hacerse solo cuando tal proceso no afecte los valores arquitectónicos de las edificaciones, y la estabilidad estructural de las mismas.

Ampliación.

Artículo 711: Las ampliaciones se autorizarán siempre que no afecten los valores estéticos de las edificaciones y el entorno urbano, el estado técnico de la edificación y las características del inmueble.

Artículo 712: Las ampliaciones en azoteas se realizarán obligatoriamente con materiales duraderos, de calidad y no combustible, tales como ladrillos, bloques, hormigón armado etc.

Artículo 713: Se prohíben las ampliaciones hacia aleros, pasillos laterales de fondo e interiores, patios interiores y patinejos así como hacia balcones y terrazas que obstaculicen la ventilación e iluminación de los inmuebles.

Artículo 714: En aquellos casos en que por las características del inmueble, o el valor del entorno urbanístico así lo requieran, las ampliaciones en azoteas se autorizaran solo a partir de la segunda crujía de la edificación.

Nueva construcción.

Artículo 715: Toda acción constructiva, a sitios y construcciones monumentos o de valor histórico, arquitectónico, urbanístico o ambiental contará con la aprobación de los organismos competente, según corresponda.

Artículo 716: El nivel de piso terminado de las nuevas construcciones estará, como mínimo, por encima del nivel de la calle existente o propuesta.

Artículo 717: Se permite la construcción de sótanos o semisótanos dentro del límite de propiedad sin afectaciones a la vía pública y a los colindantes.

Artículo 718: Se prohíben las nuevas construcciones que generen o refuercen funciones incompatibles con los usos propuestos para las zonas, especialmente las que provocan contaminación ambiental, sónica o de otra índole.

Artículo 719: Las edificaciones de nueva construcción, utilizarán en su diseño los elementos tipológicos característicos de cada sector, referido a balcones, terrazas, herrería, proporción de vanos etc.

Artículo 720: Los pasillos de circulación tendrán 1,00m como mínimo.

Artículo 721: Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubicarán en el interior de las mismas y nunca en las fachadas de frente, o quedarán enmascaradas con soluciones de cierre virtual, de celosías, parasoles y otras técnicas similares.

Artículo 722: Resulta de carácter obligatorio que las fachadas principales de las nuevas construcciones estén con frente a la vía de mayor jerarquía.

Artículo 723: En los casos de edificaciones de esquinas, las dos fachadas de frente a cada calle se diseñarán como fachadas principales, ubicándose el acceso principal por la vía de mayor jerarquía.

Artículo 724: Las culatas o paredes “ciegas” frente a las vías se autorizarán con carácter casuístico, a menos que por razones muy excepcionales así se determinasen en el proyecto de micro localización y licencia de obras. En los casos de parcelas y terrenos de esquina, las dos fachadas exteriores deberán ser diseñadas con el mismo nivel de importancia.

Artículo 725: La altura máxima y mínima de las edificaciones de nueva construcción será definida para cada sector tipológico de la ciudad.

Artículo 726: Las nuevas inserciones de puntos móviles, kioscos, contenedores u otros de construcción ligera serán aprobadas con carácter temporal.

3.5.19.4 División y unificación de viviendas.

Artículo 727: En todos los sectores tipológicos residenciales se admiten las unificaciones de viviendas de acuerdo con lo establecido en el artículo 72 de la Ley no. 65. “Ley General de la Vivienda” del 23 de Diciembre de 1988, siempre que no produzcan alteraciones estructurales o de fachada y aprobadas mediante Licencia de Construcción.

Artículo 728: En los sectores tipológicos residenciales se admiten las divisiones de Viviendas, cuando sus dimensiones y forma de edificación lo permitan, según lo establecido en el Artículo no. 79 de la Ley General de la Vivienda” del 23 de Diciembre de 1988. No podrán crearse afectaciones estructurales en las fachadas de las edificaciones.

Artículo 729: Las divisiones y unificaciones podrán hacerse solo cuando tal proceso no afecte los valores arquitectónicos de las edificaciones, y la estabilidad estructural de las mismas. La acción constructiva referida a las divisiones deberán cumplir los diferentes requisitos:

Artículo 730: Que las dos viviendas que se obtengan tengan entradas independientes.

Artículo 731: Que cada vivienda posea habitaciones, servicios sanitarios y cocina con área mínima total de 25 m² permitiéndose una tolerancia de hasta un 10%(Resolución 8/96 del Instituto Nacional de la Vivienda.)

Artículo 732: Que cada local de local tenga buen nivel de iluminación natural y ventilación cruzada.

3.5.19.5 Superficie mínima de una vivienda

Artículo 733: La superficie mínima que una parcela deba poseer es de 25.00 metros cuadrados.

3.5.19.6 Construcción en áreas libres y azoteas.

Artículo 734: Se permitirá la ampliación en planta baja de cualquier edificación siempre que se cumpla con el área descubierta establecida para el sector.

Artículo 735: Se permitirán las construcciones en azoteas hasta segundo nivel siempre que no afecten los valores estéticos de las edificaciones y el entorno urbano, el estado técnico y características del inmueble.

Artículo 736: Las nuevas construcciones y/o ampliaciones en azoteas se realizarán obligatoriamente con materiales duraderos, de calidad y no combustibles, previa consulta y aprobación con la DMPF.

Artículo 737: No se permitirán aplicaciones hacia aleros, pasillos laterales o de fondo, así como hacia balcones con frente a la calle que puedan cambiar sus funciones.

3.5.19.7 Construcción de escaleras a plantas altas.

Artículo 738: En todos los casos el arranque de la escalera tendrá que respetar un descanso de 0.75m como mínimo a partir del borde interior de la acera.

Artículo 739: Si el portal es de uso público la escalera se colocará hacia el interior de las viviendas, nunca en el portal.

Artículo 740: Si la distancia entra la construcción y el límite de propiedad lateral es menor de 2.00m y se registran visuales a los predios colindantes, la escalera deberá ejecutarse en espacios cerrados o caja de escalera con los correspondientes vanos de luces y ventilación cumplimentando las normas técnicas establecidas al efecto.

Artículo 741: Se permitirá la construcción de escalinata de acceso en faja de jardín únicamente cuando por desniveles topográficos el nivel de piso del portal así lo requiera con un ancho mínimo de 1.20m.

Artículo 742: Las escaleras no se ubicarán en aceras o espacios públicos donde interrumpan la circulación.

Artículo 743: Las acciones constructivas relativas a las escaleras requieren un tratamiento diferenciado, en virtud del servicio y la localización de las mismas según se trate en planta alta de ampliaciones, nuevas construcciones y divisiones, conforme a las siguientes regulaciones:

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

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

3.5.19.8 Mezanines, barbacoas, patios y patinejos.

Artículo 744: Se permitirá la construcción de mezanines solamente en plantas bajas de las edificaciones, excepto en las de uso público y/o comerciales, siempre que la superficie ocupada por el mismo no exceda el 50% de la planta baja donde se localiza, retirándose al menos 3.00 m de la segunda línea de fachada y el puntal libre sea como mínimo de 2,60 m.

Artículo 745: Las barbacoas serán para uso doméstico o residencial, excepto en las edificaciones que presenten mal estado técnico, donde la carga de uso afecte a esta.

Artículo 746: Se localizará solamente en planta baja y partir de la tercera crujía en las plantas de edificaciones existentes.

Artículo 747: Se emplearán materiales resistentes del menor peso posible.

Artículo 748: La altura o puntal libre de ambos niveles resultantes será de 2.30 m como mínimo.

Artículo 749: Deberán contar con adecuada ventilación e iluminación naturales.

Artículo 750: Se respetarán las dimensiones de los patinejos existentes, estableciéndose para casos de modificación y nueva construcción una superficie de 2.00 m², cuyo lado menor tenga una dimensión mínima de 0.80 m.

Artículo 751: Las ventanas abiertas a los patinejos cumplirán con las disposiciones de las servidumbres de vista y luces referidas en el Capítulo III epígrafe 3.56.

3.5.19.9 Garajes.

Artículo 752: Sólo se permitirán garajes con dimensiones de 3.50-3.75 metros de ancho por 4.0-5.0 metros de profundidad o largo, lo cual será evaluado en cada caso de acuerdo al tipo de vehículo.

Artículo 753: 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 754: La construcción de garajes en áreas fuera de los límites de propiedad sólo se podrá realizar previa autorización (de carácter temporal), siempre que el diseño y ubicación esté acorde con las normas y regulaciones urbano-arquitectónicas de la zona.

Artículo 755: Los materiales de construcción en cada caso serán regulados de acuerdo con la zona donde se ubiquen.

Artículo 756: 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 757: 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.

3.5.19.10 Condicionales para suprimir barreras arquitectónicas en obras existentes, y para prevenirlas en obras nuevas (NC. Accesibilidad al medio físico).

Artículo 758: Para ciegos y personas con deficiencias visuales, garantizar una adecuada técnicas para evitar y suprimir las barreras y todo tipo de obstáculos físicos y sensoriales que impidan o dificulten el normal desenvolvimiento y garantizar buenas condiciones ambientales. Refiérase a la NC 391-3 del 2004, epígrafe 4.2

Artículo 759: Todo proyecto presentado a la DMPF para ser autorizado debe tener en cuenta la supresión de las barreras arquitectónicas, haciendo uso de lo planteado en la Norma Cubana 53-199 de 1990 sobre "Eliminación de Barreras Arquitectónicas". Especificaciones de proyecto.

Artículo 760: No se permitirán rejas y/o puertas que abran hacía las áreas de circulación pública.

Artículo 761: No se permitirá la colocación de escaleras u otros elementos que obstruyan las áreas de circulación pública.

Artículo 762: No se permitirá la colocación de postes eléctricos y telefónicos sobre la acera de forma tal que constituyan barreras arquitectónicas.

Artículo 763: Cuando no sea posible cumplir con lo establecido en el artículo 68, los postes se colocaran en el extremo exterior de la acera y nunca frente a los accesos de viviendas y locales públicos.

3.5.19.11 Demoliciones.

Declaración de ruinas.

Artículo 764: Los inmuebles en mal estado de conservación aparentemente se someterán a un dictamen técnico (de oficio o solicitud de personas naturales o jurídicas), elaborado por la autoridad competente. Dicho dictamen constituye el primer paso para abrir un expediente de estado ruinoso a la edificación.

Artículo 765: Se considera en estado ruinoso aquellas edificaciones donde estime un costo de reparación por encima del 75 % del valor del edificio considerado como nueva construcción.

Acciones previas.

Artículo 766: Antes de proceder al derribo parcial o total de una edificación, se tomarán medidas que eviten afectaciones a colindantes, vías pública y al propio edificio (mediante obras de preservación, falsas obras, apuntalamientos y protección). Se cumplirán además las siguientes condicionantes:

Artículo 767: Los escombros generados durante la demolición deberán ser desplazados por medios que no ofrezcan peligros ni afectación al medio ambiente.

Artículo 768: El acopio de los escombros se realizarán en contenedores ubicados en el área de la demolición y se retirarán en un periodo no mayor de 72 horas.

Artículo 769: Protección temporal del área de derrumbe con vallas para evitar la ocurrencia de nuevos accidentes, de altura no menor de 2.00 m.

Artículo 770: Señalización de la peligrosidad del lugar.

Acciones de demolición total, parcial y liberación de agregados.

Artículo 771: La demolición total procederá con previa aprobación, cuando se trate de:

Artículo 772: Edificios con grado de protección III amenazados de derrumbes, cuya reparación sea prácticamente imposibles o implique un costo desproporcionado en relación con su valor cultural y urbano.

Artículo 773: Edificios con grado de protección IV, en condiciones constructivas críticas o cuando su estado sea malo y su eliminación suponga la obtención de soluciones ventajosas desde el punto de vista urbano y/o económico.

Artículo 774: Obras clandestinas, estructuras ligeras y otras construcciones no clasificadas en cualquier de los cuatro grados de conservación.

Artículo 775: La demolición total de un inmueble podrá realizarse solo cuando se demuestre la peligrosidad que representa para sus ocupantes o para el normal funcionamiento del sitio en el que se ubica y luego de comprobar la imposibilidad de preservar partes o elementos de valor.

Artículo 776: La demolición total o parcial de agregados en las edificaciones será permitida cuando estos ofrezcan un peligro de derrumbe o en casos de que con dicha demolición se consiga un mejoramiento significativo de las cualidades funcionales o estéticas del inmueble. La demolición puede incluir:

Artículo 777: Cubiertas en patios que se pretendan abrir.

Artículo 778: Otros añadidos que agraden la tipología o causan daño estructural a la edificación.

Artículo 779: Plantas completas en estado de deterioro constructivo tal que afecten el resto del inmueble o aquellas donde la calidad constructiva esté de acuerdo con la del inmueble del cual forme parte.

Artículo 780: Partes seriamente afectadas y que amenazan derrumbe, en edificaciones con grado de protección III y IV.

3.5.19.12 Puntos móviles o fijos de carácter temporal.

Artículo 781: En caso de puntos o carros móviles a circular por la vía, no solicitarán autorización de uso de suelo pues el servicio será ambulatorio; pero sí solicitará la autorización en la DMPF para el uso de sus accesorios, previa presentación de la licencia de vendedor ambulatorio y descripción o diseño del medio a utilizar, materiales del mismo y dimensiones.

Artículo 782: Los puntos o carros móviles deben brindar un aspecto de no improvisación.

Artículo 783: No se permite afectar el ornato y ambiente urbano con el uso de materiales no adecuados o la implicación de basureros, desperdicios u otros.

3.5.19.13 Control y supervisión.

Artículo 784: Las acciones de control de las áreas comunes habilitadas se les exigirán a los representantes estatales de las mismas, que son quienes garantizarán el orden, embellecimiento y la higiene de estas.

Artículo 785: La oferta de servicio ambulatorio no ocupará suelo, ni siquiera con carácter temporal, debiendo ser muy exigentes en su control.

Artículo 786: La DMPF tiene facultad para dictaminar la demolición de alguna acción ejecutada que no proceda.

Artículo 787: La DMPF tiene la facultad por orientar y revisar la implementación de las regulaciones por parte de los organismos que la incluyen en sus autorizaciones y realizar apercibimientos a otros cuerpos de inspección que controlará la actividad de Cuenta Propia.

Artículo 788: En caso de violaciones de la legislación, incluyendo en esta a las Regulaciones Territoriales y Urbanas aprobadas en CAM y AMPP, que pese a los apercibimientos y multas no sean erradicadas, los órganos de inspección solicitarán al Director de Trabajo Municipal, al Director de la Vivienda o al Director Municipal y Provincial de la Unidad Estatal de Tráfico, el retiro, suspensión temporal o cancelación de la Licencia para ejercer la actividad; mediante presentación de escrito fundamentando la causa por la que se solicita la baja y detallando en la infracción que la motiva.

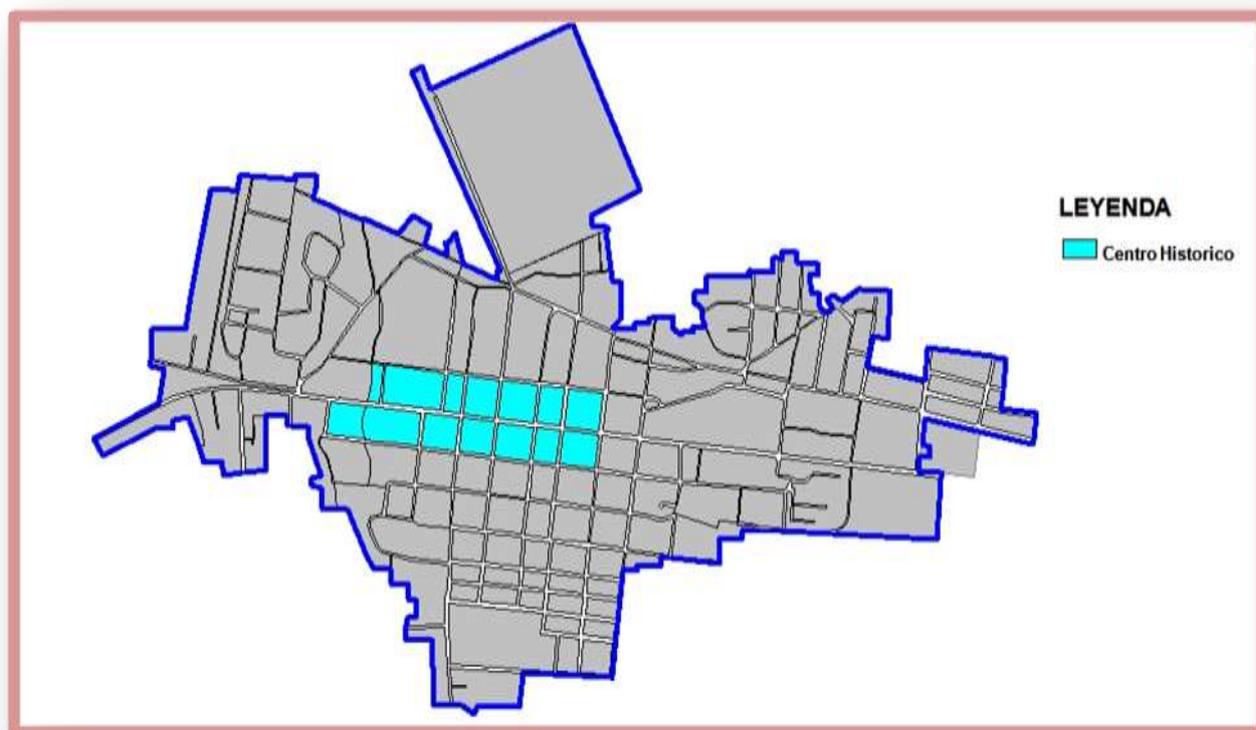
Artículo 789: La inspección sistemática de las acciones constructivas relacionadas con arrendamientos de viviendas, habitaciones y espacios, que sean parte integral de la vivienda, será efectuada por los inspectores y técnicos del sistema de la vivienda, a pesar de controlarse también por la DMPF.

Capítulo: 4

Regulaciones Específicas de intervención urbana

Artículo 790: Las regulaciones específicas de intervención urbana están relacionadas y complementadas con las Regulaciones Generales de intervención Urbana (Capítulo 3).

Artículo 791: A los efectos de la aplicación de las presentes Regulaciones la cabecera municipal se divide en 8 zonas como se indica en el Capítulo No 1.



Zona Centro Histórico y de Servicios.

Derrotero: Esta área es el centro del asentamiento, se desplaza lineal a través de la Calle Leoncio Vidal. Partimos de la intercepción de la cañada y la banda Sur de la Calle Independencia, avanzamos con rumbo Sureste por dicho borde, cruzamos las Calles Ridel González, Quintín Banderas, Luis Córdova, Martí, Rafael Izquierdo y Máximo Gómez hasta llegar a la intercepción de la Calle Independencia y la banda oeste de la Calle Céspedes, tomamos rumbo Suroeste bordeando dicha banda, cruzamos la Calle Leoncio Vidal y continuamos hasta llegar donde se interceptan las Calles Céspedes y la Calle libertad, tomamos rumbo Noroeste bordeando la banda Norte de la calle libertad cruzamos las Calles Máximo Gómez, Rafael Izquierdo, Martí, Luis Córdova y Narciso López hasta la intercepción de las Calles Libertad y Ejercito Rebelde, Tomamos Noreste por el borde Este de la Calle Ejercito Rebelde cruzamos la Calle Leoncio Vidal y continuamos rumbo Sureste por la banda Norte de la misma calle, llegamos a la intercepción de dicha calle con la cañada por donde tomamos rumbo Norte bordeando la banda Este de la misma hasta llegar al punto de partida.

Sección primera: Medio Ambiente.

4.1.1 Responsabilidad ambiental.

Artículo 792: Es aquella que debe tener los pobladores para que el ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, más allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación, preservando la integridad y el carácter de los componentes del asentamiento para el mayor beneficio de la población.

Artículo 793: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección primera, Medio Ambiente.

Artículo 794: Los adornos, carteles, construcciones temporales, instalaciones eléctricas, etc. colocados en los espacios públicos, con motivos de celebraciones y festejos, actos o conmemoraciones nacionales o locales, deberán ser retirados en un término no más de 72 horas con posterioridad a la fecha de concluida las actividades, por parte de las personas u organismos que las hubiesen colocado.

Artículo 795: Las chimeneas de establecimientos existentes actualmente en el asentamiento, tendrán que elevarse por sobre los edificios que se hallen en un radio de 50.0 metros en función de las características de la emisión y de las restricciones sobre el uso de las edificaciones circundantes.

Artículo 796: Dirigir las visuales hacia la propia trama urbana, jerarquizando con elementos naturales y hacia los sitios que brinden mayor aporte al ambiente urbano, como las edificaciones destinadas a los servicios, parques y espacios públicos.

Artículo 797: Para el mantenimiento de la limpieza y saneamiento urbano es de obligatorio cumplimiento, por parte de Comunales, mantener en las vías, aceras, portales, solares yermos estatales y espacios públicos:

- a) Limpieza periódica del área.
- b) Prohibición total de depósitos de escombros y desechos por parte de particulares y establecimientos estatales.
- c) Construcción de colectores para el depósito de basura, que variarán en tamaño y disposición según complejidad de la zona o sector.

Artículo 798: Ante cualquier tipo de derrumbe, es obligatorio ejecutar acciones inmediatas tales como:

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

Artículo 799: Las entidades estatales que posean edificaciones vacías o inhabitadas en el asentamiento; quedan obligadas a ejercer un permanente control sobre la atención a que deben ser objeto las mismas, así como garantizar su cuidado y limpieza hasta tanto no se defina otra situación legal y uso de suelo acordes a los planes para la zona donde se encuentren ubicadas.

4.1.2 Equidad social.

Artículo 800: El medio ambiente construido debe satisfacer en su marco conceptual las necesidades básicas de la población y reflejar la diversidad compositiva de la sociedad dentro del sistema de igualdad de la misma.

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

Artículo 801: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección primera, Medio Ambiente (Epígrafe 3.1.4).

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

Artículo 802: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección primera, Medio Ambiente (Epígrafe 3.1.5).

Artículo 803: No se permitirá la inserción de nuevas instalaciones contaminantes dentro de la trama urbana residencial, ni la ampliación de las existentes. Su ubicación será hacia la zona industrial, prevista por el Plan de Ordenamiento.

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

Artículo 804: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección primera, Medio Ambiente (Epígrafe 3.1.6).

Artículo 805: Los niveles de contaminación sónica permisibles para las distintas zonas del pueblo son:

- a) Zonas de mediana restricción de ruido: zonas comerciales, instalaciones productivas menores y establecimientos de servicios, instalaciones deportivas y educacionales (60 decibeles en el día y 50 decibeles en la noche).
- b) Zonas de menor restricción de ruido: centros recreativos (65 decibeles por el día y 60 por la noche).

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

Artículo 806: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección primera, Medio Ambiente (Epígrafe 3.1.7).

Artículo 807: 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 Comunes.

Artículo 808: Es de obligatorio cumplimiento por las entidades correspondientes la limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas verdes urbanas de una manera periódica y permanente.

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

Artículo 809: Se prohíbe:

- a) Toda acción constructiva o colocación de elementos (cercas, tapias, puentes, rellenos, tuberías con diámetro reducido, etc. que obstruyan la libre circulación de las aguas pluviales por cunetas y badenes y que modifiquen el curso de las mismas, reafirmando los problemas de inundación.
- b) Modificar el curso de las cañadas, ríos y arroyos, así como el vertimiento de desechos que al acumularse interrumpen el paso de las aguas y refuercen los problemas de inundación.
- c) La construcción de obras nuevas en zonas vulnerables a inundación [zonas aledañas a cañadas y otras definidas en el Plan General de Ordenamiento Urbano (PGOU)].

Artículo 810: Toda acción de revitalización urbana deberá reforzar el paisaje que distingue al asentamiento: su estructura y trazado, la antigüedad de su arquitectura, sus perfiles, alturas tradicionales, entre otras.

3.1.8 Paisaje de verde urbano.

Artículo 811: Se favorecerá el empleo de vegetación que ocupe espacios mínimos de suelo y que brinden la mayor superficie de follaje.

Artículo 812: Es responsabilidad de la Dirección Municipal de Comunales la limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas verdes urbanas de manera periódica y permanente.

Artículo 813: Toda acción de revitalización urbana deberá reforzar el paisaje que distingue al asentamiento: su estructura y trazado, la antigüedad de su arquitectura, sus perfiles, alturas tradicionales, entre otras.

3.1.9 Aspectos higiénicos ambientales

Artículo 814: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección primera, Medio Ambiente (Epígrafe 3.1.13).

3.1.10 Infraestructura Técnica.

Artículo 815: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección primera, Medio Ambiente (Epígrafe 3.1.14 y sus subepígrafe).

Artículo 816: Se prohíben las conexiones ilegales de albañales, acueductos, alumbrado, gas, drenaje pluvial, tanto al sistema propio de los inmuebles como a la red urbana más próxima.

Artículo 817: No se permite la construcción de nuevas edificaciones que no cuenten con solución de acueducto y residuales.

3.1.11 Transporte.

Artículo 818: Se permitirá la utilización de bicicletas dentro del asentamiento, así como los coches de caballos en los lugares que se determinen por la DMPF previa consulta del Centro Municipal de Higiene y Epidemiología y la Dirección Municipal de Transporte, para minimizar el impacto de gases, malos olores y ruido sobre el medio ambiente.

3.1.12 Terrazas y azoteas jardín

Artículo 819: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección primera, Medio Ambiente (Epígrafe 3.1.19).

3.1.13 Elementos arquitectónicos.

Artículo 820: Será preferente el uso de elementos arquitectónicos tales como voladizos, aleros, salientes, persianas y portales entre otros, para disminuir la radiación solar y el deslumbramiento sobre los espacios habitables en función de la orientación de la fachada, siempre cumpla con las regulaciones urbanas y estén aprobadas en este sector específico por Patrimonio Municipal.

Sección segunda: Protección y preservación patrimonial.

Artículo 821: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección Segunda Protección y preservación patrimonial con sus cinco epígrafes.

4.2.1 Protección y preservación patrimonial.

Artículo 822: El Centro Histórico Urbano de Corralillo, caracterizado por una mezcla de estilos arquitectónicos donde aparecen el neoclásico.

Artículo 823: La persona natural o jurídica propietaria o poseedora de bienes inmuebles colindantes a una construcción, que pretenda realizar obras de excavación, demolición, cimentación o construcción, que puedan afectar el aspecto o la integridad del monumento, deberá obtener la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 824: Toda acción urbanística y constructiva, cambios de uso, alteraciones o afectaciones a sitios y construcciones monumentos o de valor histórico, arquitectónico, urbanístico o ambiental contará con la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 825: Por no existir inscrito con valor patrimonial en el Registro de Monumentos Locales, Provinciales o Nacional inmueble o sitio alguno por lo que el Sector Centro Histórico y de Servicios queda sujeto a las regulaciones emitidas por este documento para dicho sector.

Artículo 826: El conjunto que conforma la Calle Leoncio Vidal, mantendrán el carácter de sus edificaciones especializadas y su tipología arquitectónica y urbanística, de gran importancia tradicional y emblemática, para lo que se determina:

Artículo 827: La conservación y mantenimiento de sus edificaciones circundantes, sus usos y funciones actuales según proceda y las restricciones pertinentes a las reconstrucciones, ampliaciones y nuevas instalaciones en éste.

Artículo 828: Cumplirán además, de forma obligatoria, las regulaciones y condicionales urbanísticas de ocupación, alineaciones, alturas y otras que le sean aplicables y se articulan en este código.

4.2.2 Frentes de calles de alto valor.

Artículo 829: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección Segunda Protección y preservación patrimonial (epígrafe 3.2.5).

Sección tercera: Usos de suelo.

4.3.1 Régimen de Uso.

Artículo 830: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección tercera Usos de suelo.

Artículo 831: Quedan aprobados para este sector los usos comerciales, parque y de servicios. Los usos residenciales y administrativos serán convenidos. No se permite la agricultura urbana como uso en este sector ni el uso industrial.

Artículo 832: No se permitirá la construcción y ampliación de instalaciones, no compatibles con la función de centro.

Artículo 833: Las áreas verdes, de juegos infantiles y de descanso para la población, se respetarán y deberán ser estudiadas como parte del proyecto urbanístico de la zona en su conjunto.

Artículo 834: No se permite la entrega de locales de servicios a la población o a entidades estatales con el fin de ser adaptadas para viviendas.

Artículo 835: Para garantizar el máximo aprovechamiento del suelo se establecen los siguientes requerimientos para las parcelas y solares yermos a entregar para la construcción de viviendas por esfuerzo propio de la población:

➤ En cuanto suelo urbanizado las dimensiones de las parcelas estarán en dependencia de la tipología urbanística de la zona, variando en cuanto a forma y dimensiones. En los casos en que las parcelas y solares yermos disponibles sobrepasen los 150m cuadrados serán entregados a más de una persona, con preferencia a la construcción de viviendas dúplex, biplantas, pareadas, u otra tipología que garantice racionalidad en la ocupación y uso del suelo.

4.3.2 Uso de espacios o suelos.

Artículo 836: Se consideran espacios que pueden ser arrendados y ejecutar en ellos acciones constructivas o colocar puntos móviles, los siguientes: salas, saletas, comedores, patios, jardines, azoteas, terrazas, garajes, piscinas y otros que constituyen parte integrante de la descripción de una vivienda o inmueble estatal.

Artículo 837: Los suelos aprobados con usos temporales (por ser parcelas libres sin un uso inmediato definido) son aquellos utilizados con carácter provisional, pues sin ser incompatibles, no favorecen las potencialidades previstas en los planes para la ciudad. Generalmente se relaciona con las funciones restringidas y se permiten funciones de comercio, gastronomía, cultura, recreación, deporte, servicios a la comunidad u otras actividades al aire libre.

Artículo 838: Se aprobarán previamente, en el Consejo de la Administración Municipal, aquellos espacios ociosos donde se hayan solicitado acciones constructivas y las mismas procedan en calidad de arrendamiento hasta tanto se ejerza la actividad de cuenta propia.

Artículo 839: En cada una de las áreas comunes habilitadas se cumplirán los requisitos funcionales, estéticos e higiénicos sanitarios, analizados durante el proceso de selección del área y corroborados en la autorización otorgada.

Artículo 840: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección tercera Usos de suelo (epígrafe 3.3.3).

Sección cuarta: Estructura Urbana.

Artículo 841: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección cuarta Estructura urbana.

4.4.1.1 Dimensión y forma de las manzanas.

Artículo 842: Manzanas cerradas de proporciones cuadradas y rectangulares, de dimensiones variables de 50.00, 70.00 y 80.00 m.

4.4.1.2 Coeficiente de ocupación y utilización de la manzana.

Artículo 843: El coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S) permisible será hasta 0.29.

Artículo 844: El coeficiente de utilización del suelo (C.U.S), será del 0.58 permisible en las manzanas, el cual estará dado por la resistencia del suelo.

4.4.1.3 Dimensiones y características de las áreas libres interiores por manzana.

Artículo 845: El coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S) en la parcela será hasta del 41%.

Artículo 846: El coeficiente de utilización del suelo (C.U.S) en la parcela será hasta del 82.6 %.

4.4.1.4 Forma y coeficiente de ocupación de la parcela.

Artículo 847: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este document en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección cuarta Estructur urbana (epígrafe 3.4.1.4).

4.4.2 Sobre la disposición de la edificación en la parcela.

Artículo 848: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este document en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección cuarta Estructur urbana (epígrafe 3.4.2).

4.4.2.1 Coeficiente de ocupación y utilización de la parcela.

Artículo 849: La ocupación máxima de la parcela será del 65 % y la superficie descubierta será 35 % esto incluye el área de jardín frontal, así como los pasillos laterales y el fondo. Se respetará básicamente el régimen de parcelación individual.

4.4.2.3 Dimensionamiento y características del espacio libre interior de la parcela.

Artículo 850: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este document en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección cuarta Estructur urbana (epígrafe 3.4.2.3).

Artículo 851: El drenaje de la cubierta será por caída libre, sin afectar los predios ajenos colindantes ni áreas de uso público.

4.4.2.4 Cotas para establecer los planos de nivelación de las edificaciones.

Artículo 852: A pesar de las diferencia notable entre un lateral de la vía y el otro (0.10 – 0.30 y 0.60–2.00 m), para la nivelación del terreno.

Artículo 853: Las nuevas edificaciones y/o ampliación ajustaran su nivel de piso a las condicionales específicas de cada tramo de la zona.

4.4.3 Sobre la alineación de las edificaciones.

4.4.3.1 Primera y segunda línea de fachada.

Artículo 854: Las nuevas edificaciones y/o remodelaciones de las existentes tendrán que mantener la alineación predominante en la cuadra.

Artículo 855: No se permitirán nuevas construcciones y/o remodelaciones de las existentes que no cuenten con fachada principal de frente a la vía.

Artículo 856: En el caso de las edificaciones próximas a la cañada deben de respetar la cota de inundación de esa zona en específico.

4.4.3.2 Franja de jardín.

Artículo 857: No se permitirá el uso de jardín frontal. En aquellas calles o tramos de estas, donde exista esta condicional, se permitirá el uso del mismo adecuándose en cada caso a las condicionales específicas de cada calle, previo análisis por la Dirección Municipal de Planificación Física (D.M.P.F).

4.4.3.3 Franja de portal.

Artículo 858: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este document en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección cuarta Estructur urbana (epígrafe 3.4.3.3).

4.4.3.4 Pasillos laterales y de fondo.

Artículo 859: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este document en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección cuarta Estructur urbana (epígrafe 3.4.3.4).

Artículo 860: El uso de pasillos laterales se permitirá en obras nuevas respetando que:

- a) Se configuren a partir de la segunda crujía.
- b) Tenga como ancho mínimo 1.00 m y 1.50 m como ancho máximo.
- c) Se asegure la accesibilidad para el mantenimiento.

Artículo 861: En los casos en que por razones objetivas se requiera producir la ampliación de una vivienda sobre el área de patio eliminando éste, será obligatorio dejar un pasillo de fondo con un ancho mínimo de 0.75, si solo funciona como pasillo sanitario y de 1m si constituye pasillo de tránsito.

4.4.4 Sobre la infraestructura vial.

Artículo 862: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección cuarta Estructura urbana (epígrafe 3.4.4).

Artículo 863: Para la construcción de rampas de acceso de vehículos u otros equipos las cuales tengan que romper la continuidad del contén (ya sea integral o simple), la acera o del parterre; es necesaria la autorización de la DMPF, Comunales así como el de Patrimonio.

4.4.5 Sobre otras infraestructuras.

4.4.5.1 Parámetros mínimos y elementos técnicos para el cumplimiento de los requerimientos higiénicos de ventilación e iluminación, dotaciones de servicios (agua, electricidad, disposición de albañales y residuales, teléfono, combustible, almacenamiento de basura, etc.)

Artículo 864: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección cuarta Estructura urbana (epígrafe 3.4.5).

Artículo 865: 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 866: En zonas donde no existe alcantarillado se podrán utilizar soluciones de tratamiento individual como: fosa maura, tanque séptico y pozo absorbente, debiendo estar a una distancia mínima de 5.0 metros de la vivienda y a 15.0 metros de fuentes de abasto de agua.

Artículo 867: 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.

Artículo 868: No se permitirá construir ningún tipo de edificación sobre redes técnicas, abastos de agua, drenaje, alcantarillado, conductoras de comunicación y otros.

Artículo 869: No se permiten depósitos de basura individuales que requieran acciones constructivas; sólo la utilización de envases aislados que se disponen de forma diaria (en horario nocturno, preferiblemente de 4:00am-6:00am) en las aceras o franjas de estas, frente a cada vivienda, para que los trabajadores de Servicios Comunales recojan los residuales.

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

Artículo 870: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección cuarta Estructura urbana (epígrafe 3.4.5).

4.4.6 Imagen Urbana y Arquitectónica.

4.4.6.1 Tipología arquitectónica.

Artículo 871: Se permite la construcción de viviendas aisladas de una y dos plantas (con predominio de una planta), estructuras de muros de cargas (hasta dos crujías) y estructuras de esqueleto, cubiertas inclinadas a dos aguas o losas planas de hormigón.

Artículo 872: No se permite nuevas construcciones con tipología constructiva 5. (en los anexos desglosar las tipologías constructivas una por una).

Artículo 873: Se permite la construcción de viviendas aisladas de una y dos plantas (con predominio de una planta), estructuras de muros de cargas (hasta dos crujías) y estructuras de esqueleto, cubiertas inclinadas a dos aguas o losas planas de hormigón.

Artículo 874: Predominio de tipología constructiva 2, combinada con la existencia de tipología 1 y 3, por tanto se permite la utilización de la tipología constructiva desde la 1 hasta la 3.

Artículo 875: No se permite nuevas construcciones con tipología constructiva 5. (en los anexos desglosar las tipologías constructivas una por una).

4.4.6.2 Características tipológicas.

Artículo 876: En esta zona coexisten edificaciones aisladas y tramos de medianería, fachada principal paralela a la calle, alineadas entre sí, se aprecian portales de uso público y privado, estos últimos favorecidos por los desniveles del terreno, la cubierta que más predomina es la inclinada de tejas de barro.

4.4.6.4 Características de estilo.

Artículo 877: Se mantendrá la tipología urbanística V, viviendas no medianeras individuales o pareadas de tipología constructiva I y II.

Artículo 878: Se permite la construcción de aceras con un ancho mínimo de 1.00 m en aquellas secciones viales que lo permitan.

Artículo 879: No se permite la ubicación de equipos de climatización en las fachadas de las edificaciones.

Artículo 880: Toda nueva edificación que se construya ya sea para acoger un servicio público o vivienda multifamiliar está obligada a cumplir lo establecido por la Norma de Accesibilidad vigente (NC-391: "Accesibilidad de las personas al medio físico"). Esto se aplicará para toda rehabilitación a ejecutar en edificaciones existentes.

Artículo 881: Se establecerá de modo obligatorio, rampas u otras soluciones de tipo mecánico o no, de acuerdo con las Normas establecidas para facilitar la accesibilidad correspondiente ante discapacidades presentes, tanto en la vía pública como en las instalaciones.

4.4.6.6 Color.

Artículo 882: En las edificaciones ubicadas a ambos lados de la calle Leoncio Vidal, será obligatorio solicitar autorización para cambiar el color de una edificación en la D.M.P.F y será el establecido como resultado de los estudios de colores que deberán ser efectuados por la Oficina Municipal de Monumento.

Artículo 883: No se permitirá la pintura exterior independiente de locales que formen parte de una misma unidad edificatoria.

Artículo 884: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección cuarta Estructura urbana (epígrafe 3.4.6).

4.4.7 Proyección de la Imagen y Acciones Constructivas.

Artículo 885: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección cuarta Estructura urbana (epígrafe 3.4.7).

Artículo 886: Todas las intervenciones que se ejecuten deberán tener un diseño agradable, el cual debe presentarse en la DMPF conjuntamente con la solicitud de autorización para realizar acciones constructivas.

Artículo 887: Se presentarán diseños con dimensiones exactas de plantas y alturas, incluyendo relaciones con los locales más próximos.

Artículo 888: Se respetarán las líneas de fabricación establecidas y no se permitirán rupturas en cuanto a diseño y continuidad de las fachadas.

Artículo 889: Las soluciones de drenaje natural existentes no se afectarán bajo ningún concepto.

Artículo 890: No se autorizan piques de calles para instalaciones o reparaciones de redes; de ser necesario se solicitará a la dirección de Acueducto y Alcantarillado para que tramite autorización en la DMPF y ejecute la acción.

Artículo 891: Los trabajadores por cuenta propia tienen que mantener, en cualquier lugar donde ejerzan su actividad, el cumplimiento de las normas establecidas sobre el ornato

público, la seguridad en el trabajo, la higiene comunal, sanitaria y la preservación del medio ambiente.

Artículo 892: Las acciones constructivas que respondan a la actividad de cuenta propia relacionada con la elaboración de alimentos y bebidas no alcohólicas y con el cuidado de niños, deben garantizar las condiciones estructurales y sanitarias siguientes:

- a) Mesetas con superficie lisa e impermeable de material autorizado.
- b) Instalación hidráulica y abasto de agua corriente en cantidad y calidad sanitaria, en buenas condiciones y funcionales.
- c) Colocación n o construcción de fregaderos para la actividad con sustancias retorsivas.
- d) Instalaciones que garanticen la correcta disposición final de residuales líquidos, en buenas condiciones y funcionales.
- e) Recolectores de residuales sólidos, para los desechos generados en la elaboración de los productos o una vez consumidos estos, eliminar las vajillas desechables.
- f) Los recipientes de almacenar residuos sólidos se mantendrán limpios y con tapas.
- g) Garantizar la iluminación y ventilación natural.
- h) No se permiten los animales domésticos o de corral en el lugar donde se desarrollaran estas actividades o en un radio menor de 10 metros

Sección quinta: Morfología Urbana.

4.5 Tipos y Elementos de Fachada

Artículo 893: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5).

Artículo 894: Las cercas que protegen edificaciones de valor arquitectónicos, histórico, monumental o ambiental serán diseñadas según las características predominantes en la zona, tanto en lo referente a su diseño como a su altura y materiales constructivos.

Artículo 895: Se prohíbe la construcción de cercas con plantas punzantes y otros elementos dañinos a peatones y vehículos.

Artículo 896: En los casos de construcciones y edificaciones en esquinas, la altura de 1.80m de cercado de frente y lateral hasta la 2da línea de fachada deberá continuarse por la otra calle adyacente a la fachada lateral.

Artículo 897: La ubicación de las cercas se hará en el límite de propiedad del terreno a proteger.

Artículo 898: Las cercas y en general todo tipo de cierre se colocará hacia el interior de parcela, nunca hacia la calle para no obstruir en ningún caso las visuales o circulación a los predios colindantes.

Artículo 899: Para la construcción de cercas en áreas urbanas se requiere en cualquier circunstancia de la Autorización correspondiente emitida por el organismo pertinente, según corresponde de acuerdo a la magnitud, ubicación o características de las áreas a cercar.

4.5.1 Portales (públicos o privados)

Artículo 900: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5).

4.5.2 Alturas y puntales.

Artículo 901: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.6).

3.5.3 Salientes.

Artículo 902: El Poder Popular adoptará las disposiciones necesarias para que aquellos salientes que estorben el tránsito, sean eliminados en el plazo más breve posible, así como aquellos que oculten las rotulaciones de calles y número de edificaciones.

3.5.4 Balcones y terrazas.

Artículo 903: No se permite la ampliación en terrazas descubiertas.

Artículo 904: Se permite el cierre de terrazas techadas en edificaciones, siempre que se realicen con elementos transparentes o traslúcidos que cubran el vano y que garanticen la ventilación del área cerrada.

Artículo 905: No se permite la construcción de balcones en esta Zona

4.5.5 Pasajes.

Artículo 906: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.13).

4.5.6 Marquesinas y toldos.

Marquesina.

Artículo 907: Se permite el uso de marquesinas siempre y cuando cumpla las siguientes condiciones:

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

- d) Si la marquesina se proyecta sobre terrenos de propiedad privada, sí podrá tener apoyos verticales.
- e) No se permite construir, colocar equipos u otros elementos sobre las marquesinas.
- f) El desagüe de las marquesinas se canalizará a la vía pública por conductos por debajo de la acera.

Toldos.

Artículo 908: Se permitirá la colocación de toldos siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

- a) Si proyecta sobre la acera, su saliente máximo será el ancho de esta reducido 0.20 m y no tendrá apoyos sobre la misma.
- b) Los toldos que se coloquen en las fachadas deben de ser de material ligero. Según su forma estos pueden ser planos, semipiramidales, semiesféricos; y según su posición, verticales, inclinados u horizontales, pero siempre a partir de una altura libre de 2.50 m.
- c) Los toldos verticales que se coloquen en los portales, se colgarán por la parte interior de la primera línea de fachada y podrá llegar hasta el nivel de pavimento.
- d) Los mecanismos con que se sujeten o manipulen los toldos quedarán sobre una altura mínima de 2.00 m, a partir del nivel de piso terminado y hacia el interior de la edificación en que se coloquen, a fin de no molestar a los transeúntes.

4.5.7 Vistas y luces.

Artículo 909: Se prohíbe abrir ventanas en paredes contiguas medianeras que pudieran limitar en un futuro la ampliación de las viviendas, aún con el consentimiento de los colindantes.

Artículo 910: Para abrir ventanas de vistas rectas, construir balcones, escaleras, pasillos, galerías etc., mirando a la heredad abierta o cerrada del vecino, es necesario que haya desde el lindero que las separa a la pared donde aquellas se abran, una distancia intermedia de 2,0 metros.

Artículo 911: Cuando se pretenda abrir ventanas con vistas directas en planta alta y no exista la distancia requerida estas se construirán a una altura mínima de 1.80 m del nivel de piso terminado.

Artículo 912: No se admiten ventanas que abran sobre patios ajenos.

Artículo 913: Para realizar aberturas sobre propiedades ajenas colindantes será necesaria la aprobación escrita del colindante afectado. En las oblicuas dicha distancia no puede ser menor de 0,60 metros.

Artículo 914: El derecho de abrir luces en casos permitidos está sujeto a:

- a) No puede mirarse la ocupación vecina.
- b) No puede dañarse la ocupación vecina con lanzamientos de ninguna índole.
- c) Las ventanas de luz podrán ser de cristal, celosías, rejillas o persianas fijas.

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

4.5.8 Medianerías.

Artículo 915: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.16).

Relaciones de vecindad.

Artículo 916: Ningún ocupante puede efectuar obra alguna en fachadas o fondos comunes, sin el consentimiento del resto.

Artículo 917: 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 918: 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 919: 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.

Derechos que da la medianería.

Artículo 920: Cada propietario de una pared medianera puede hacer uso de ella proporcionalmente a su derecho, sin causar perjuicio ni incomodidad a los vecinos.

Artículo 921: Todo propietario puede introducir en las medianerías las cabezas de sus vigas, cargaderas o los pilares y arquivadas de una estructura, hasta la mitad del grueso de la medianería.

4.5.9 La paleta de color.

Artículo 922: En los casos del centro histórico y de servicio la paleta de colores se consultará con la Comisión de Patrimonio Municipal para su respectiva autorización.

Artículo 923: Para aplicar las pinturas en exteriores de cualquier edificación en el centro histórico es obligatoria la solicitud de Autorización a la DMPF.

Artículo 924: En las edificaciones con valores arquitectónicos la pintura responderá a su codificación arquitectónica y que será definido por la Dirección Municipal de Planificación y la Comisión municipal de Patrimonio en el caso del Centros Histórico.

4.5.10 Sobre el mobiliario urbano.

Artículo 925: Se prohíbe la instalación de paradas de ómnibus, cabinas telefónicas y depósitos de basura en las fachadas o frentes de construcciones declaradas monumentos.

Artículo 926: Se permite la colocación de toldos en las edificaciones. En el caso de los declarados monumentos se requerirá de la aprobación de la Comisión de Patrimonio Municipal.

Artículo 927: Se permitirá el diseño gráfico en muros así como la inserción de obras artísticas de carácter urbano siempre y cuando la selección de las áreas para su creación sea aprobada por las instancias de correspondientes.

Artículo 928: Ubicar cestos de basura en los lugares de circulación y concentración de personas evitando obstaculizar las áreas de pasos peatonales.

Artículo 929: No se colocarán señalizaciones u otros elementos que obstaculicen la circulación de vehículos y peatones.

Artículo 930: La colocación de cabinas telefónicas, buzones será de forma tal que no interfieran la circulación ni la visibilidad.

4.5.10.1 Elementos de delimitación.

Artículo 931: Puede colocarse en espacios públicos rejas u otros elementos para la delimitación de áreas verdes y elementos ornamentales conmemorativos, a manera de protección. Dichos elementos no sobrepasarán la altura de 0.60 m. no se permite el uso de malla eslabonada para ese fin.

4.5.10.2 Elementos de descanso.

Artículo 932: Los elementos de descanso que se coloquen en los espacios público, no deben obstaculizar la libre circulación de personas; utilizando diseños (tradicionales o contemporáneos) ergonómicos y compatibles con el contexto urbano y serán fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

4.5.10.3 Luminarias.

Artículo 933: Se conservarán los elementos existentes en el sistema de alumbrado público del asentamiento (faroles, luminarias de poste, lampeares etc.) aquellos que se coloquen por reemplazo o como parte de un nuevo diseño urbano, deberán colocarse a una altura mínima de 2.20 m y respetar los parámetros de luminosidad establecidos en las normas, de modo que se garantice el confort ambiental-lumínico y se evite deslumbramiento y falta de uniformidad.

4.5.10.4 Elementos ornamentales conmemorativos.

Artículo 934: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.18.4).

4.5.10.5 Elementos higiene pública.

Artículo 935: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.18.5).

4.5.10.6 Cestos de basura.

Artículo 936: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.18.6).

Artículo 937: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe **3.5.18.7**, 3.5.18.8, **3.5.18.9**, 3.5.18.10, **3.5.18.11**, 3.5.18.12 y **3.5.18.13**; donde hace referencia a Kioscos y buzones, Cabinas telefónicas, Colocación de aire acondicionados, Fenestraciones, Presencia y características de cornisas y aleros, Pórtico y Pavimentos.

4.5.10.7 Parterres y aceras.

Artículo 938: Se respetará el ancho de la acera y de la faja de rodamiento en cada una de las calles existentes, incluso en su prolongación. Los contenes serán con una altura menor de 0.20m.

Artículo 939: No se permitirá el cercado de parterres, la delimitación de estos con ladrillos, bloques, probetas de hormigón; o la colocación de canteros, jardineras, bancos, vayas, murales, anuncios y otros elementos que modifiquen sus funciones, o se conviertan en riesgo y obstáculo a la circulación de peatones, o disminuyan la visibilidad entre estos y el tránsito de vehículos.

3.5.18.15 Ornato.

Artículo 940: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.18.15).

3.5.18.16 Carteles y señalizaciones.

Artículo 941: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.18.16).

Artículo 942: Los elementos de información adosados a la fachada, cumplirán los siguientes requisitos:

- a) Respetar los valores arquitectónicos y artísticos del inmueble en que se colocan, así como la imagen de su entorno inmediato.
- b) Estar colocado en el plano de la fachada y en el primer nivel.
- c) Tener un grosor máximo de 0.05 m, medido desde el nivel de la fachada.
- d) El texto debe ser claramente legible y estar en idioma español, salvo los casos en que se trate del nombre original del establecimiento, o de marcas comerciales reconocidas.
- e) Se permitirán anuncios lumínicos.

Artículo 943: Siempre y cuando se quiera colocar, cambiar o modificar cualquier cartel o propaganda gráfica se debe hacer una solicitud a través del departamento Ideológico del Comité Provincial del Partido.

Artículo 944: Trabajar en toda la recuperación, reparación, colocación e imagen de las señales del tránsito y de las vías férreas, incluyendo la identificación de los pueblos y comunidades.

4.5.19 Sobre los aspectos técnicos técnicos-constructivos.

Artículo 945: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.19) y lo relacionado con todos sus subepígrafes.

4.5.19.1 Tipos de intervención a nivel urbano.

Artículo 946: Los tipos de intervención que se permiten a nivel urbano son: Renovación, erradicación, rehabilitación, remodelación, refuncionalización, reanimación, redesarrollo, completamiento y nueva urbanización.

4.5.19.2 Tipos de intervención a nivel arquitectónico.

Artículo 947: Los tipos de intervención a nivel arquitectónico que se permiten son: conservación, consolidación, liberación, reintegración, reconstrucción, integración, adaptación o adecuación, rehabilitación.

4.5.19.3 Superficie mínima de una vivienda

Artículo 948: La superficie mínima que una parcela deba poseer es de 25.00 metros cuadrados.

4.5.19.4 Construcción en áreas libres y azoteas.

Artículo 949: Las nuevas construcciones y/o ampliaciones en azoteas se realizarán obligatoriamente con materiales duraderos, de calidad y no combustibles, previa consulta y aprobación con la DMPF.

Artículo 950: No se permitirán aplicaciones hacia aleros, pasillos laterales o de fondo, así como hacia balcones con frente a la calle que puedan cambiar sus funciones.

Artículo 951: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.19.6).

4.5.19.5 Construcción de escaleras a plantas altas.

Artículo 952: Las acciones constructivas relativas a las escaleras requieren un tratamiento diferenciado, en virtud del servicio y la localización de las mismas según se trate en planta alta de ampliaciones, nuevas construcciones y divisiones, conforme a las siguientes regulaciones:

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

4.5.19.6 Garajes.

Artículo 953: Sólo se permitirán garajes con dimensiones de 3.50-3.75 metros de ancho por 4.0-5.0 metros de profundidad o largo, lo cual será evaluado en cada caso de acuerdo al tipo de vehículo.

Artículo 954: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.19.9).

4.5.19.7 Condicionales para suprimir barreras arquitectónicas en obras existentes, y para prevenirlas en obras nuevas (NC. Accesibilidad al medio físico).

Artículo 955: Todo proyecto presentado a la DMPF para ser autorizado debe tener en cuenta la supresión de las barreras arquitectónicas, haciendo uso de lo planteado en la Norma Cubana 53-199 de 1990 sobre "Eliminación de Barreras Arquitectónicas". Especificaciones de proyecto.

4.5.19.8 Demoliciones.

Artículo 956: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.19.11).

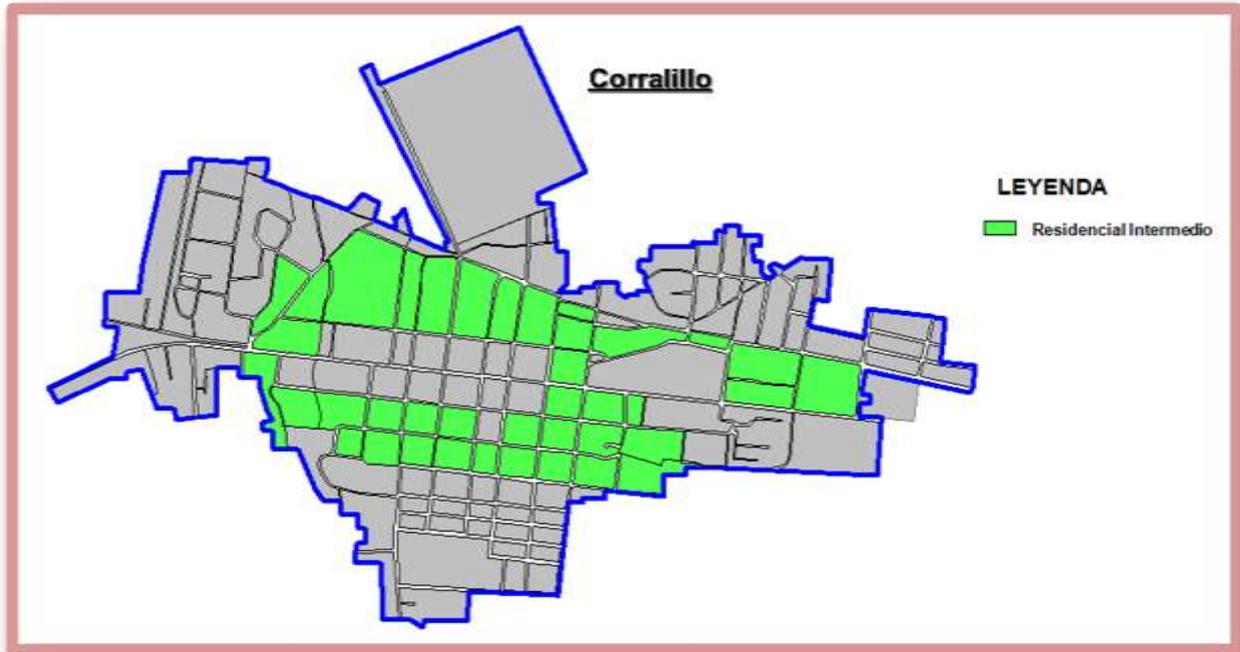
4.5.19.9 Puntos móviles o fijos de carácter temporal.

Artículo 957: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.19.12).

4.5.19.10 Control y supervisión.

Artículo 958: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.19.13).

Zona Residencial Intermedia: Se corresponde con la zona intermedia de la urbanización. Es el anillo de tránsito entre la zona de Centro Histórico y las zonas residenciales periféricas.



Derrotero

Anillo Exterior: Partimos de la intercepción de la cerca perimetral de la Entidad de Acopio y el inicio de la Calle 5ta B punto más al Noroeste de la zona a describir. Avanzamos tomando rumbo Sureste por la banda norte de la Calle 5ta B hasta llegar a la intercepción de esta calle con la Calle Mario Mesa cruzamos la calle y tomamos rumbo Noreste, avanzamos por la banda este de la Calle Mario Mesa, cruzamos a la cañada y continuamos por la misma banda hasta donde se interceptan las calles Mario Mesa y 1ra. Tomamos rumbo Sureste por la banda Sur de la Calle 1ra y avanzamos cruzando las calles Quintín Banderas y Luis Córdova y llegamos donde se interceptan las calles 1ra y Martí, cruzamos la Calle Martí y avanzamos por la banda Sur de la calle Línea, cruzamos las calles Rafael Izquierdo, Máximo Gómez y Céspedes, llegamos a la intercepción de la Calle línea y la Calle Aguirre. Tomamos rumbo Suroeste avanzando por la banda oeste de la Calle Aguirre hasta llegar donde se intercepta esta calle con la Calle 3ra, cruzamos la Calle Aguirre y tomamos rumbo este por el borde Sur de la Calle 3ra cruzamos las calles 16, 12 A y 6ta hasta llegar a la Calle 2da donde se intercepta ambas calles. Tomamos rumbo Sur, avanzamos bordeando la Calle 2da donde se intercepta con la Calle Leoncio Vidal. Avanzamos por la banda norte de la Calle Leoncio Vidal con rumbo Noroeste cruzando las calles 6ta y 12 A recorreremos una distancia de 215,60 metros, cruzamos la Calle Leoncio Vidal y tomamos rumbo Sur avanzamos por el borde Oeste de la calle 4ta

cruzamos la calle libertad tomamos rumbo Sureste bordeando las manzanas 0068 y 0109 por su lado este hasta llegar a la Calle La Loma, tomamos rumbo Noroeste bordeando la banda Norte de la Calle la Loma cruzamos las Calles 2da, Aguirre, Céspedes, Máximo Gómez, Rafael Izquierdo, Martí, Luis Córdova, bordeamos el lado Sur de las manzanas 0105 y 0106 hasta llegar a la Calle B. Tomamos rumbo Norte por la banda Este de dicha calle hasta llegar donde se intercepta con los límites de las manzanas 0083, 0084 y 0078 hasta llegar donde se intercepta el lado oeste de la manzana 0078 con la Calle Leoncio Vidal cruzamos la calle y tomamos rumbo Norte avanzamos por la banda Este de la Calle Israel Ruíz cruzamos la Calle Mario Mesa y continuamos hasta donde se intercepta la Calle Israel Ruíz con la Calle 6ta continuamos por rumbo Noreste por la banda Este de la Calle 6ta hasta llegar al punto de partida.

Anillo interior: Partimos de la intercepción de la cañada y la banda Sur de la Calle Independencia, avanzamos con rumbo Sureste por dicho borde, cruzamos las Calles Ridel González, Quintín Banderas, Luis Córdova, Martí, Rafael Izquierdo y Máximo Gómez hasta llegar a la intercepción de la Calle Independencia y la banda oeste de la Calle Céspedes, tomamos rumbo Suroeste bordeando dicha banda, cruzamos la Calle Leoncio Vidal y continuamos hasta llegar donde se interceptan las Calles Céspedes y la Calle libertad, tomamos rumbo Noroeste bordeando la banda Norte de la calle libertad cruzamos las Calles Máximo Gómez, Rafael Izquierdo, Martí, Luis Córdova y Narciso López hasta la intercepción de las Calles Libertad y Ejercito Rebelde, Tomamos Noreste por el borde Este de la Calle Ejercito Rebelde cruzamos la Calle Leoncio Vidal y continuamos rumbo Sureste por la banda Norte de la misma calle, llegamos a la intercepción de dicha calle con la cañada por donde tomamos rumbo Norte bordeando la banda Este de la misma hasta llegar al punto de partida.

Sección primera: Medio Ambiente.

4.1.1 Responsabilidad ambiental.

Artículo 959: Es aquella que debe tener los pobladores para que el ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, más allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación, preservando la integridad y el carácter de los componentes del asentamiento para el mayor beneficio de la población.

Artículo 960: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección primera, Medio Ambiente.

Artículo 961: Los adornos, carteles, construcciones temporales, instalaciones eléctricas, etc. colocados en los espacios públicos, con motivos de celebraciones y festejos, actos o conmemoraciones nacionales o locales, deberán ser retirados en un término no más de 72 horas con posterioridad a la fecha de concluida las actividades, por parte de las personas u organismos que las hubiesen colocado.

Artículo 962: Las chimeneas de establecimientos existentes actualmente en el asentamiento, tendrán que elevarse por sobre los edificios que se hallen en un radio de 50.0 metros en función de las características de la emisión y de las restricciones sobre el uso de las edificaciones circundantes.

Artículo 963: Dirigir las visuales hacia la propia trama urbana, jerarquizando con elementos naturales y hacia los sitios que brinden mayor aporte al ambiente urbano, como las edificaciones destinadas a los servicios, parques y espacios públicos.

Artículo 964: Para el mantenimiento de la limpieza y saneamiento urbano es de obligatorio cumplimiento, por parte de Comunales, mantener en las vías, aceras, portales, solares yermos estatales y espacios públicos:

- d) Limpieza periódica del área.
- e) Prohibición total de depósitos de escombros y desechos por parte de particulares y establecimientos estatales.
- f) Construcción de colectores para el depósito de basura, que variarán en tamaño y disposición según complejidad de la zona o sector.

Artículo 965: Ante cualquier tipo de derrumbe, es obligatorio ejecutar acciones inmediatas tales como:

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

Artículo 966: Las entidades estatales que posean edificaciones vacías o inhabitadas en el asentamiento; quedan obligadas a ejercer un permanente control sobre la atención a que deben ser objeto las mismas, así como garantizar su cuidado y limpieza hasta tanto no se defina otra situación legal y uso de suelo acordes a los planes para la zona donde se encuentren ubicadas.

4.1.2 Equidad social.

Artículo 967: El medio ambiente construido debe satisfacer en su marco conceptual las necesidades básicas de la población y reflejar la diversidad compositiva de la sociedad dentro del sistema de igualdad de la misma.

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

Artículo 968: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección primera, Medio Ambiente (Epígrafe 3.1.4).

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

Artículo 969: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección primera, Medio Ambiente (Epígrafe 3.1.5).

Artículo 970: No se permitirá la inserción de nuevas instalaciones contaminantes dentro de la trama urbana residencial, ni la ampliación de las existentes. Su ubicación será hacia la zona industrial, prevista por el Plan de Ordenamiento.

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

Artículo 971: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección primera, Medio Ambiente (Epígrafe 3.1.6).

Artículo 972: Los niveles de contaminación sónica permisibles para las distintas zonas del pueblo son:

- a) Zonas de mediana restricción de ruido: zonas comerciales, instalaciones productivas menores y establecimientos de servicios, instalaciones deportivas y educacionales (60 decibeles en el día y 50 decibeles en la noche).
- b) Zonas de menor restricción de ruido: centros recreativos (65 decibeles por el día y 60 por la noche).

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

Artículo 973: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección primera, Medio Ambiente (Epígrafe 3.1.7).

Artículo 974: 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 Comunes.

Artículo 975: Es de obligatorio cumplimiento por las entidades correspondientes la limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas verdes urbanas de una manera periódica y permanente.

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

Artículo 976: Se prohíbe:

- d) Toda acción constructiva o colocación de elementos (cercas, tapias, puentes, relleno: tuberías con diámetro reducido, etc. que obstruyan la libre circulación de las aguas pluviales por cunetas y badenes y que modifiquen el curso de las mismas, reafirmando los problemas de inundación.
- e) Modificar el curso de las cañadas, ríos y arroyos, así como el vertimiento de desechos que al acumularse interrumpen el paso de las aguas y refuerzan los problemas de inundación.

f) La construcción de obras nuevas en zonas vulnerables a inundación [zonas aledañas cañadas y otras definidas en el Plan General de Ordenamiento Urbano (PGOU)].

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

3.1.9 Paisaje de verde urbano.

Artículo 977: Se favorecerá el empleo de vegetación que ocupe espacios mínimos de suelo y que brinden la mayor superficie de follaje.

Artículo 978: Es responsabilidad de la Dirección Municipal de Comunales la limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas verdes urbanas de manera periódica y permanente.

Artículo 979: Toda acción de revitalización urbana deberá reforzar el paisaje que distingue al asentamiento: su estructura y trazado, la antigüedad de su arquitectura, sus perfiles, alturas tradicionales, entre otras.

3.1.9 Aspectos higiénicos ambientales

Artículo 980: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección primera, Medio Ambiente (Epígrafe 3.1.13).

3.1.11 Infraestructura Técnica.

Artículo 981: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección primera, Medio Ambiente (Epígrafe 3.1.14 y sus subepígrafe).

Artículo 982: Se prohíben las conexiones ilegales de albañales, acueductos, alumbrado, gas, drenaje pluvial, tanto al sistema propio de los inmuebles como a la red urbana más próxima.

Artículo 983: No se permite la construcción de nuevas edificaciones que no cuenten con solución de acueducto y residuales.

3.1.11 Transporte.

Artículo 984: Se permitirá la utilización de bicicletas dentro del asentamiento, así como los coches de caballos en los lugares que se determinen por la DMPF previa consulta del Centro Municipal de Higiene y Epidemiología y la Dirección Municipal de Transporte, para minimizar el impacto de gases, malos olores y ruido sobre el medio ambiente.

3.1.13 Terrazas y azoteas jardín

Artículo 985: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección primera, Medio Ambiente (Epígrafe 3.1.19).

3.1.13 Elementos arquitectónicos.

Artículo 986: Será preferente el uso de elementos arquitectónicos tales como voladizos, aleros, salientes, persianas y portales entre otros, para disminuir la radiación solar y el deslumbramiento sobre los espacios habitables en función de la orientación de la fachada, siempre cumpla con las regulaciones urbanas y estén aprobadas en este sector específico por Patrimonio Municipal.

Sección segunda: Protección y preservación patrimonial.

Artículo 987: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección Segunda Protección y preservación patrimonial con sus cinco epígrafes.

4.2.3 Frentes de calles de alto valor.

Artículo 988: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección Segunda Protección y preservación patrimonial (epígrafe 3.2.5).

Sección tercera: Usos de suelo.

4.3.1 Régimen de Uso.

Artículo 989: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección tercera Usos de suelo.

Artículo 990: Quedan aprobados para este sector los usos comerciales, parque y de servicios. Los usos residenciales y administrativos serán convenidos. No se permite la agricultura urbana como uso en este sector ni el uso industrial.

Artículo 991: No se permitirá la construcción y ampliación de instalaciones perturbadoras o no compatibles con la función de centro.

Artículo 992: Las áreas verdes, de juegos infantiles y de descanso para la población, se respetarán y deberán ser estudiadas como parte del proyecto urbanístico de la zona en su conjunto.

Artículo 993: No se permite la entrega de locales de servicios a la población o a entidades estatales con el fin de ser adaptadas para viviendas.

Artículo 994: Para garantizar el máximo aprovechamiento del suelo se establecen los siguientes requerimientos para las parcelas y solares yermos a entregar para la construcción de viviendas por esfuerzo propio de la población:

➤ Las parcelas a entregar tendrán una dimensión entre 80m cuadrados y 150m cuadrados.

➤ En cuanto suelo urbanizado las dimensiones de las parcelas estarán en dependencia de la tipología urbanística de la zona, variando en cuanto a forma y dimensiones. En los casos en que las parcelas y solares yermos disponibles sobrepasen los 150m cuadrados serán entregados a más de una persona, con preferencia a la construcción de viviendas dúplex, biplantas, pareadas, u otra tipología que garantice racionalidad en la ocupación y uso del suelo.

4.3.2 Uso de espacios o suelos.

Artículo 995: Se consideran espacios que pueden ser arrendados y ejecutar en ellos acciones constructivas o colocar puntos móviles, los siguientes: salas, saletas, comedores, patios, jardines, azoteas, terrazas, garajes, piscinas y otros que constituyen parte integrante de la descripción de una vivienda o inmueble estatal.

Artículo 996: Los suelos aprobados con usos temporales (por ser parcelas libres sin un uso inmediato definido) son aquellos utilizados con carácter provisional, pues sin ser incompatibles, no favorecen las potencialidades previstas en los planes para la ciudad. Generalmente se relaciona con las funciones restringidas y se permiten funciones de comercio, gastronomía, cultura, recreación, deporte, servicios a la comunidad u otras actividades al aire libre.

Artículo 997: Se aprobarán previamente, en el Consejo de la Administración Municipal, aquellos espacios ociosos donde se hayan solicitado acciones constructivas y las mismas procedan en calidad de arrendamiento hasta tanto se ejerza la actividad de cuenta propia.

Artículo 998: En cada una de las áreas comunes habilitadas se cumplirán los requisitos funcionales, estéticos e higiénicos sanitarios, analizados durante el proceso de selección del área y corroborados en la autorización otorgada.

Artículo 999: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección tercera Usos de suelo (epígrafe 3.3.3).

Sección cuarta: Estructura Urbana.

Artículo 1000: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección cuarta Estructura urbana.

4.4.1.1 Dimensión y forma de las manzanas.

Artículo 1001: Manzanas cerradas de proporciones cuadradas y rectangulares, de dimensiones variables de 50.00, 70.00 y 80.00 m.

4.4.1.2 Coeficiente de ocupación y utilización de la manzana.

Artículo 1002: El coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S) permisible será hasta 0.29.

Artículo 1003: El coeficiente de utilización del suelo (C.U.S), será del 0.58 permisible en las manzanas, el cual estará dado por la resistencia del suelo.

4.4.1.3 Dimensiones y características de las áreas libres interiores por manzana.

Artículo 1004: El coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S) en la parcela será hasta del 41%.

Artículo 1005: El coeficiente de utilización del suelo (C.U.S) en la parcela será hasta del 82.6 %.

4.4.1.4 Forma y coeficiente de ocupación de la parcela.

Artículo 1006: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección cuarta Estructura urbana (epígrafe 3.4.1.4).

4.4.2 Sobre la disposición de la edificación en la parcela.

Artículo 1007: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección cuarta Estructura urbana (epígrafe 3.4.2).

4.4.2.1 Coeficiente de ocupación y utilización de la parcela.

Artículo 1008: La ocupación máxima de la parcela será del 65 % y la superficie descubierta será 35 % esto incluye el área de jardín frontal, así como los pasillos laterales y el fondo. Se respetará básicamente el régimen de parcelación individual.

4.4.2.3 Dimensionamiento y características del espacio libre interior de la parcela.

Artículo 1009: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección cuarta Estructura urbana (epígrafe 3.4.2.3).

Artículo 1010: El drenaje de la cubierta será por caída libre, sin afectar los predios ajenos colindantes ni áreas de uso público.

Artículo 1011: El uso de pasillos laterales se permite en obras nuevas respetando que:

- a) Se configuren a partir de la segunda crujía.
- b) Tenga como ancho mínimo 0.85 m y 1.00 m como ancho máximo.
- c) Se asegure la accesibilidad para el mantenimiento.

4.4.2.4 Cotas para establecer los planos de nivelación de las edificaciones.

Artículo 1012: A pesar de la diferencia notable entre un lateral de la vía y el otro (0.10 – 0.30 y 0.60–2.00 m), para la nivelación del terreno.

Artículo 1013: Las nuevas edificaciones y/o ampliación ajustaran su nivel de piso a las condicionales específicas de cada tramo de la zona.

4.4.3 Sobre la alineación de las edificaciones.

4.4.3.1 Primera y segunda línea de fachada.

Artículo 1114: Las nuevas edificaciones y/o remodelaciones de las existentes tendrán que mantener la alineación predominante en la cuadra.

Artículo 1115: No se permitirán nuevas construcciones y/o remodelaciones de las existentes que no cuenten con fachada principal de frente a la vía.

Artículo 1116: En el caso de las edificaciones próximas a la cañada deben de respetar la cota de inundación de esa zona en específico.

4.4.3.2 Franja de jardín.

Artículo 1117: No se permitirá el uso de jardín frontal. En aquellas calles o tramos de estas, donde exista esta condicional, se permitirá el uso del mismo adecuándose en cada caso a las condicionales específicas de cada calle, previo análisis por la Dirección Municipal de Planificación Física (D.M.P.F).

4.4.3.3 Franja de portal.

Artículo 1118: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección cuarta Estructura urbana (epígrafe 3.4.3.3).

4.4.3.4 Pasillos laterales y de fondo.

Artículo 1119: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección cuarta Estructura urbana (epígrafe 3.4.3.4).

Artículo 1120: El uso de pasillos laterales se permitirá en obras nuevas respetando que:

- d)** Se configuren a partir de la segunda crujía.
- e)** Tenga como ancho mínimo 1.00 m y 1.50 m como ancho máximo.
- f)** Se asegure la accesibilidad para el mantenimiento.

Artículo 1121: En los casos en que por razones objetivas se requiera producir la ampliación de una vivienda sobre el área de patio eliminando éste, será obligatorio dejar un pasillo de fondo con un ancho mínimo de 0.75, si solo funciona como pasillo sanitario y de 1m si constituye pasillo de tránsito.

4.4.4 Sobre la infraestructura vial.

Artículo 1122: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección cuarta Estructura urbana (epígrafe 3.4.4).

Artículo 1123: Para la construcción de rampas de acceso de vehículos u otros equipos las cuales tengan que romper la continuidad del contén (ya sea integral o simple), la acera o del parterre; es necesaria la autorización de la DMPF y Comunales.

4.4.5 Sobre otras infraestructuras.

4.4.5.1 Parámetros mínimos y elementos técnicos para el cumplimiento de los requerimientos higiénicos de ventilación e iluminación, dotaciones de servicios (agua, electricidad, disposición de albañales y residuales, teléfono, combustible, almacenamiento de basura, etc.)

Artículo 1124: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección cuarta Estructura urbana (epígrafe 3.4.5).

Artículo 1125: 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 1126: En zonas donde no existe alcantarillado se podrán utilizar soluciones de tratamiento individual como: fosa maura, tanque séptico y pozo absorbente, debiendo estar a una distancia mínima de 5.0 metros de la vivienda y a 15.0 metros de fuentes de abasto de agua.

Artículo 1127: 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.

Artículo 1128: No se permitirá construir ningún tipo de edificación sobre redes técnicas, abastos de agua, drenaje, alcantarillado, conductoras de comunicación y otros.

Artículo 1129: No se permiten depósitos de basura individuales que requieran acciones constructivas; sólo la utilización de envases aislados que se disponen de forma diaria (en horario nocturno, preferiblemente de 4:00am-6:00am) en las aceras o franjas de estas, frente a cada vivienda, para que los trabajadores de Servicios Comunales recojan los residuales.

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

Artículo 1130: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección cuarta Estructura urbana (epígrafe 3.4.5).

4.4.6 Imagen Urbana y Arquitectónica.

4.4.6.1 Tipología arquitectónica.

Artículo 1131: Se permite la construcción de viviendas aisladas de una y dos plantas (con predominio de una planta), estructuras de muros de cargas (hasta dos crujías) y estructuras de esqueleto, cubiertas inclinadas a dos aguas o losas planas de hormigón.

Artículo 1132: No se permite nuevas construcciones con tipología constructiva 5. (en los anexos desglosar las tipologías constructivas una por una).

Artículo 1133: Se permite la construcción de viviendas aisladas de una y dos plantas (con predominio de una planta), estructuras de muros de cargas (hasta dos crujías) y estructuras de esqueleto, cubiertas inclinadas a dos aguas o losas planas de hormigón.

Artículo 1134: Predominio de tipología constructiva 2, combinada con la existencia de tipología 1 y 3, por tanto se permite la utilización de la tipología constructiva desde la 1 hasta la 3.

Artículo 1135: No se permite nuevas construcciones con tipología constructiva 5. (en los anexos desglosar las tipologías constructivas una por una).

4.4.6.2 Características tipológicas.

Artículo 1136: En esta zona coexisten edificaciones aisladas y tramos de medianería, fachada principal paralela a la calle, alineadas entre sí, se aprecian portales de uso público y privado, estos últimos favorecidos por los desniveles del terreno, la cubierta que más predomina es la inclinada de tejas de barro.

4.4.6.4 Características de estilo.

Artículo 1137: Se mantendrá la tipología urbanística V, viviendas no medianeras individuales o pareadas de tipología constructiva I y II.

Artículo 1138: Se permite la construcción de aceras con un ancho mínimo de 1.00 m en aquellas secciones viales que lo permitan.

Artículo 1139: No se permite la ubicación de equipos de climatización en las fachadas de las edificaciones.

Artículo 1140: Toda nueva edificación que se construya ya sea para acoger un servicio público o vivienda multifamiliar está obligada a cumplir lo establecido por la Norma de Accesibilidad vigente (NC-391: "Accesibilidad de las personas al medio físico"). Esto se aplicará para toda rehabilitación a ejecutar en edificaciones existentes.

Artículo 1141: Se establecerá de modo obligatorio, rampas u otras soluciones de tipo mecánico o no, de acuerdo con las Normas establecidas para facilitar la accesibilidad correspondiente ante discapacidades presentes, tanto en la vía pública como en las instalaciones.

4.4.6.6 Color.

Artículo 1142: En las edificaciones ubicadas a ambos lados de la calle Leoncio Vidal, será obligatorio solicitar autorización para cambiar el color de una edificación en la D.M.P.F y será el establecido como resultado de los estudios de colores que deberán ser efectuados por la Oficina Municipal de Monumento.

Artículo 1143: No se permitirá la pintura exterior independiente de locales que formen parte de una misma unidad edificatoria.

Artículo 1144: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección cuarta Estructura urbana (epígrafe 3.4.6).

4.4.7 Proyección de la Imagen y Acciones Constructivas.

Artículo 1145: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección cuarta Estructura urbana (epígrafe 3.4.7).

Artículo 1146: Todas las intervenciones que se ejecuten deberán tener un diseño agradable, el cual debe presentarse en la DMPF conjuntamente con la solicitud de autorización para realizar acciones constructivas.

Artículo 1147: Se presentarán diseños con dimensiones exactas de plantas y alturas, incluyendo relaciones con los locales más próximos.

Artículo 1148: Se respetarán las líneas de fabricación establecidas y no se permitirán rupturas en cuanto a diseño y continuidad de las fachadas.

Artículo 1149: Las soluciones de drenaje natural existentes no se afectarán bajo ningún concepto.

Artículo 1150: No se autorizan piques de calles para instalaciones o reparaciones de redes; de ser necesario se solicitará a la dirección de Acueducto y Alcantarillado para que tramite autorización en la DMPF y ejecute la acción.

Artículo 1151: Los trabajadores por cuenta propia tienen que mantener, en cualquier lugar donde ejerzan su actividad, el cumplimiento de las normas establecidas sobre el ornato público, la seguridad en el trabajo, la higiene comunal, sanitaria y la preservación del medio ambiente.

Artículo 1152: Las acciones constructivas que respondan a la actividad de cuenta propia relacionada con la elaboración de alimentos y bebidas no alcohólicas y con el cuidado de niños, deben garantizar las condiciones estructurales y sanitarias siguientes:

- i) Mesetas con superficie lisa e impermeable de material autorizado.
- j) Instalación hidráulica y abasto de agua corriente en cantidad y calidad sanitaria, en buenas condiciones y funcionales.
- k) Colocación o construcción de fregaderos para la actividad con sustancias retorsivas.
- l) Instalaciones que garanticen la correcta disposición final de residuales líquidos, en buenas condiciones y funcionales.
- m) Recolectores de residuales sólidos, para los desechos generados en la elaboración de los productos o una vez consumidos estos, eliminar las vajillas desechables.
- n) Los recipientes de almacenar residuos sólidos se mantendrán limpios y con tapas.
- o) Garantizar la iluminación y ventilación natural.
- p) No se permiten los animales domésticos o de corral en el lugar donde se desarrollaran estas actividades o en un radio menor de 10 metros

Sección quinta: Morfología Urbana.

4.5 Tipos y Elementos de Fachada

Artículo 1153: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5).

Artículo 1154: Las cercas que protegen edificaciones de valor arquitectónicos, histórico, monumental o ambiental serán diseñadas según las características predominantes en la zona, tanto en lo referente a su diseño como a su altura y materiales constructivos.

Artículo 1155: Se prohíbe la construcción de cercas con plantas punzantes y otros elementos dañinos a peatones y vehículos.

Artículo 1156: En los casos de construcciones y edificaciones en esquinas, la altura de 1.80m de cercado de frente y lateral hasta la 2da línea de fachada deberá continuarse por la otra calle adyacente a la fachada lateral.

Artículo 1157: La ubicación de las cercas se hará en el límite de propiedad del terreno a proteger.

Artículo 1158: Las cercas y en general todo tipo de cierre se colocará hacia el interior de parcela, nunca hacia la calle para no obstruir en ningún caso las visuales o circulación a los predios colindantes.

Artículo 1159: Para la construcción de cercas en áreas urbanas se requiere en cualquier circunstancia de la Autorización correspondiente emitida por el organismo pertinente,

según corresponde de acuerdo a la magnitud, ubicación o características de las áreas a cercar.

4.5.1 Portales (públicos o privados)

Artículo 1160: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5).

4.5.2 Alturas y puntales.

Artículo 1161: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.6).

3.5.3 Salientes.

Artículo 1162: El Poder Popular adoptará las disposiciones necesarias para que aquellos salientes que estorben el tránsito, sean eliminados en el plazo más breve posible, así como aquellos que oculten las rotulaciones de calles y número de edificaciones.

3.5.4 Balcones y terrazas.

Artículo 1163: No se permite la ampliación en terrazas descubiertas.

Artículo 1164: Se permite el cierre de terrazas techadas en edificaciones, siempre que se realicen con elementos transparentes o traslúcidos que cubran el vano y que garanticen la ventilación del área cerrada.

Artículo 1165: No se permite la construcción de balcones en esta Zona

4.5.5 Pasajes.

Artículo 1166: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.13).

4.5.6 Marquesinas y toldos.

Marquesina.

Artículo 1167: Se permite el uso de marquesinas siempre y cuando cumpla las siguientes condiciones:

- g)** Para enfatizar la entrada principal del inmueble.
- h)** Cuando se proyecta sobre la acera, su saliente tendrá el ancho de ésta reducido en 0.20 m. En todos los casos, la altura del plano sobre el cual se encuentre una marquesina sobre el nivel del piso, no será menor de 2.50 m.

- i) Cuando proyecte sobre la acera su estructura podrá ser libre o sustentada por tensores superiores, sin apoyos verticales.
- j) Si la marquesina se proyecta sobre terrenos de propiedad privada, sí podrá tener apoyos verticales.
- k) No se permite construir, colocar equipos u otros elementos sobre las marquesinas.
- l) El desagüe de las marquesinas se canalizará a la vía pública por conductos por debajo de la acera.

Toldos.

Artículo 1168: Se permitirá la colocación de toldos siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

- e) Si proyecta sobre la acera, su saliente máximo será el ancho de esta reducido 0.20 m y no tendrá apoyos sobre la misma.
- f) Los toldos que se coloquen en las fachadas deben de ser de material ligero. Según su forma estos pueden ser planos, semipiramidales, semiesféricos; y según su posición, verticales, inclinados u horizontales, pero siempre a partir de una altura libre de 2.50 m.
- g) Los toldos verticales que se coloquen en los portales, se colgarán por la parte interior de la primera línea de fachada y podrá llegar hasta el nivel de pavimento.
- h) Los mecanismos con que se sujeten o manipulen los toldos quedarán sobre una altura mínima de 2.00 m, a partir del nivel de piso terminado y hacia el interior de la edificación en que se coloquen, a fin de no molestar a los transeúntes.

4.5.7 Vistas y luces.

Artículo 1169: Se prohíbe abrir ventanas en paredes contiguas medianeras que pudieran limitar en un futuro la ampliación de las viviendas, aún con el consentimiento de los colindantes.

Artículo 1170: Para abrir ventanas de vistas rectas, construir balcones, escaleras, pasillos, galerías etc., mirando a la heredad abierta o cerrada del vecino, es necesario que haya desde el lindero que las separa a la pared donde aquellas se abran, una distancia intermedia de 2,0 metros.

Artículo 1171: Cuando se pretenda abrir ventanas con vistas directas en planta alta y no exista la distancia requerida estas se construirán a una altura mínima de 1.80 m del nivel de piso terminado.

Artículo 1172: No se admiten ventanas que abran sobre patios ajenos.

Artículo 1173: Para realizar aberturas sobre propiedades ajenas colindantes será necesaria la aprobación escrita del colindante afectado. En las oblicuas dicha distancia no puede ser menor de 0,60 metros.

Artículo 1174: El derecho de abrir luces en casos permitidos está sujeto a:

- e) No puede mirarse la ocupación vecina.

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

4.5.8 Medianerías.

Artículo 1175: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.16).

Relaciones de vecindad.

Artículo 1176: Ningún ocupante puede efectuar obra alguna en fachadas o fondos comunes, sin el consentimiento del resto.

Artículo 1177: 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 1178: 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 1179: 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.

Derechos que da la medianería.

Artículo 1180: Cada propietario de una pared medianera puede hacer uso de ella proporcionalmente a su derecho, sin causar perjuicio ni incomodidad a los vecinos.

Artículo 1181: Todo propietario puede introducir en las medianerías las cabezas de sus vigas, cargaderas o los pilares y arquivadas de una estructura, hasta la mitad del grueso de la medianería.

4.5.9 La paleta de color.

Artículo 1182: En los casos del centro histórico y de servicio la paleta de colores se consultará con la Comisión de Patrimonio Municipal para su respectiva autorización.

Artículo 1183: Para aplicar las pinturas en exteriores de cualquier edificación en el centro histórico es obligatoria la solicitud de Autorización a la DMPF.

Artículo 1184: En las edificaciones con valores arquitectónicos la pintura responderá a su codificación arquitectónica y que será definido por la Dirección Municipal de Planificación y la Comisión municipal de Patrimonio en el caso del Centros Histórico.

4.5.10 Sobre el mobiliario urbano.

Artículo 1185: Se prohíbe la instalación de paradas de ómnibus, cabinas telefónicas y depósitos de basura en las fachadas o frentes de construcciones declaradas monumentos.

Artículo 1186: Se permite la colocación de toldos en las edificaciones. En el caso de los declarados monumentos se requerirá de la aprobación de la Comisión de Patrimonio Municipal.

Artículo 1187: Se permitirá el diseño gráfico en muros así como la inserción de obras artísticas de carácter urbano siempre y cuando la selección de las áreas para su creación sea aprobada por las instancias de correspondientes.

Artículo 1188: Ubicar cestos de basura en los lugares de circulación y concentración de personas evitando obstaculizar las áreas de pasos peatonales.

Artículo 1189: No se colocarán señalizaciones u otros elementos que obstaculicen la circulación de vehículos y peatones.

Artículo 1190: La colocación de cabinas telefónicas, buzones será de forma tal que no interfieran la circulación ni la visibilidad.

4.5.10.1 Elementos de delimitación.

Artículo 1191: Puede colocarse en espacios públicos rejas u otros elementos para la delimitación de áreas verdes y elementos ornamentales conmemorativos, a manera de protección. Dichos elementos no sobrepasarán la altura de 0.60 m. no se permite el uso de malla eslabonada para ese fin.

4.5.10.2 Elementos de descanso.

Artículo 1192: Los elementos de descanso que se coloquen en los espacios público, no deben obstaculizar la libre circulación de personas; utilizando diseños (tradicionales o contemporáneos) ergonómicos y compatibles con el contexto urbano y serán fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

4.5.10.3 Luminarias.

Artículo 1193: Se conservarán los elementos existentes en el sistema de alumbrado público del asentamiento (faroles, luminarias de poste, lampeares etc.) aquellos que se coloquen por reemplazo o como parte de un nuevo diseño urbano, deberán colocarse a una altura mínima de 2.20 m y respetar los parámetros de luminosidad establecidos en las normas, de modo que se garantice el confort ambiental-lumínico y se evite deslumbramiento y falta de uniformidad.

4.5.10.4 Elementos ornamentales conmemorativos.

Artículo 1194: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.18.4).

4.5.10.5 Elementos higiene pública.

Artículo 1195: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.18.5).

4.5.10.6 Cestos de basura.

Artículo 1196: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.18.6).

Artículo 1197: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.18.7, 3.5.18.8, 3.5.18.9, 3.5.18.10, 3.5.18.11, 3.5.18.12 y 3.5.18.13) donde hace referencia a Kioscos y buzones, Cabinas telefónicas, Colocación de aire acondicionado, Fenestraciones, Presencia y características de cornisas y aleros, Pórticos y Pavimentos.

4.5.10.7 Parterres y aceras.

Artículo 1198: Se respetará el ancho de la acera y de la faja de rodamiento en cada una de las calles existentes, incluso en su prolongación. Los contenes serán con una altura menor de 0.20m.

Artículo 1199: No se permitirá el cercado de parterres, la delimitación de estos con ladrillos, bloques, probetas de hormigón; o la colocación de canchales, jardineras, bancos, vayas, murales, anuncios y otros elementos que modifiquen sus funciones, o se conviertan en riesgo y obstáculo a la circulación de peatones, o disminuyan la visibilidad entre estos y el tránsito de vehículos.

3.5.18.15 Ornato.

Artículo 1200: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.18.15).

3.5.18.16 Carteles y señalizaciones.

Artículo 1201: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.18.16).

Artículo 1202: Los elementos de información adosados a la fachada, cumplirán los siguientes requisitos:

- f) Respetar los valores arquitectónicos y artísticos del inmueble en que se colocan, así como la imagen de su entorno inmediato.
- g) Estar colocado en el plano de la fachada y en el primer nivel.
- h) Tener un grosor máximo de 0.05 m, medido desde el nivel de la fachada.
- i) El texto debe ser claramente legible y estar en idioma español, salvo los casos en que se trate del nombre original del establecimiento, o de marcas comerciales reconocidas.
- j) Se permitirán anuncios lumínicos.

Artículo 1203: Siempre y cuando se quiera colocar, cambiar o modificar cualquier cartel o propaganda gráfica se debe hacer una solicitud a través del departamento Ideológico del Comité Provincial del Partido.

Artículo 1204: Trabajar en toda la recuperación, reparación, colocación e imagen de las señales del tránsito y de las vías férreas, incluyendo la identificación de los pueblos y comunidades.

4.5.19 Sobre los aspectos técnicos-constructivos.

Artículo 1203: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.19) y lo relacionado con todos sus subepígrafes.

4.5.19.1 Tipos de intervención a nivel urbano.

Artículo 1204: Los tipos de intervención que se permiten a nivel urbano son: Renovación, erradicación, rehabilitación, remodelación, refuncionalización, reanimación, redesarrollo, completamiento y nueva urbanización.

4.5.19.2 Tipos de intervención a nivel arquitectónico.

Artículo 1205: Los tipos de intervención a nivel arquitectónico que se permiten son: conservación, consolidación, liberación, reintegración, reconstrucción, integración, adaptación o adecuación, rehabilitación.

4.5.19.3 Superficie mínima de una vivienda

Artículo 1206: La superficie mínima que una parcela deba poseer es de 25.00 metros cuadrados.

4.5.19.4 Construcción en áreas libres y azoteas.

Artículo 1207: Las nuevas construcciones y/o ampliaciones en azoteas se realizarán obligatoriamente con materiales duraderos, de calidad y no combustibles, previa consulta y aprobación con la DMPF.

Artículo 1208: No se permitirán aplicaciones hacia aleros, pasillos laterales o de fondo, así como hacia balcones con frente a la calle que puedan cambiar sus funciones.

4.5.19.5 Construcción de escaleras a plantas altas.

Artículo 1209: Las acciones constructivas relativas a las escaleras requieren un tratamiento diferenciado, en virtud del servicio y la localización de las mismas según se trate en planta alta de ampliaciones, nuevas construcciones y divisiones, conforme a las siguientes regulaciones:

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

4.5.19.6 Garajes.

Artículo 1210: Sólo se permitirán garajes con dimensiones de 3.50-3.75 metros de ancho por 4.0-5.0 metros de profundidad o largo, lo cual será evaluado en cada caso de acuerdo al tipo de vehículo.

Artículo 1211: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.19.9).

4.5.19.7 Condicionales para suprimir barreras arquitectónicas en obras existentes, y para prevenirlas en obras nuevas (NC. Accesibilidad al medio físico).

Artículo 1212: Todo proyecto presentado a la DMPF para ser autorizado debe tener en cuenta la supresión de las barreras arquitectónicas, haciendo uso de lo planteado en la Norma Cubana 53-199 de 1990 sobre "Eliminación de Barreras Arquitectónicas". Especificaciones de proyecto.

4.5.19.8 Demoliciones.

Artículo 1213: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.19.11).

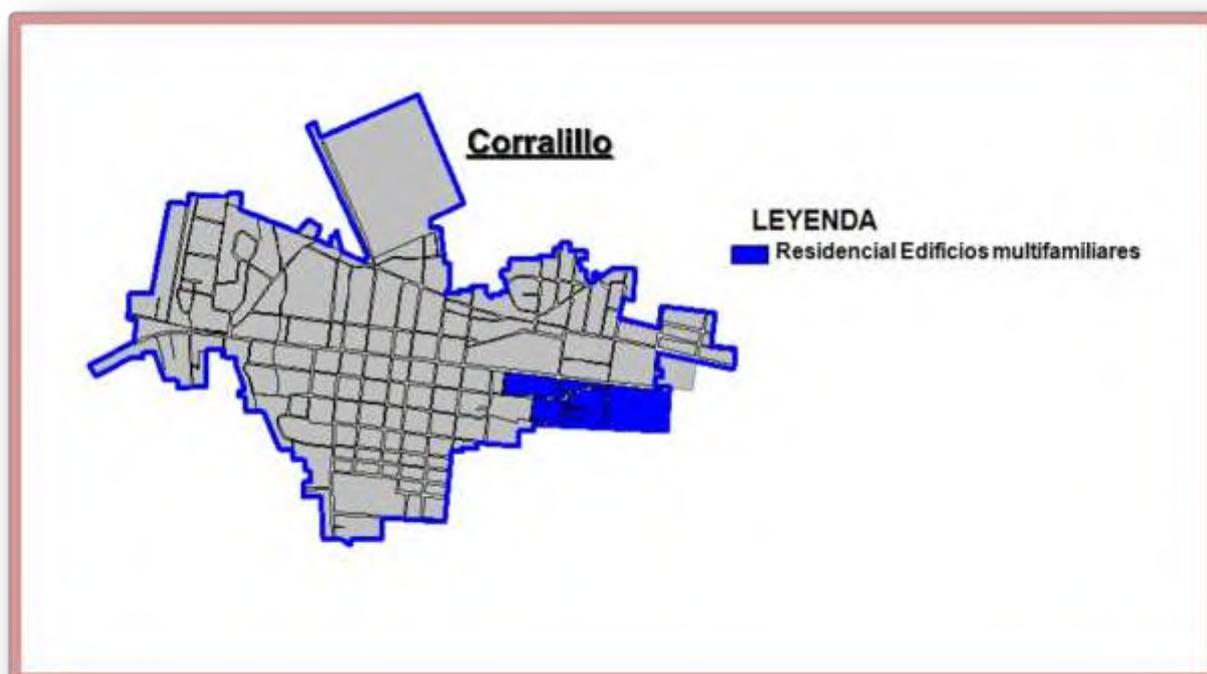
4.5.19.9 Puntos móviles o fijos de carácter temporal.

Artículo 1214: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.19.12).

4.5.19.10 Control y supervisión.

Artículo 1215: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.19.13).

Zona residencial de Edificios Multifamiliares.



Derrotero: El sector se localiza hacia el Este del núcleo. Partimos del punto más al Noroeste de la zona que se encuentra donde se intercepta la acera que comunica a el edificio 6 y la Calle Leoncio Vidal. Tomamos rumbo Sureste por la banda Sur de la Calle Leoncio Vidal, cruzamos la Calle 1ra interior y la Calle 6ta, continuamos hasta el límite del asentamiento que coincide con la manzana 0065. Tomamos rumbo Sur bordeando el límite del asentamiento recorriendo una distancia de 126,40 metros hasta el punto con las coordenadas x: 543 322,7 y: 350 073,1. Tomamos rumbo oeste bordeando el límite del asentamiento y coincidiendo el límite de la manzana 0065 avanzamos una distancia de 268,80 metros y nos interceptamos con la Calle J continuamos por la misma hasta llegar donde se intercepta con la acera que le queda al oeste de los edificios multifamiliares 8, 7 y 3. Tomamos rumbo Norte por la acera y llegamos donde se intercepta la misma con la acera de acceso a los edificios 2,3 y 4. Tomamos rumbo Oeste por la acera hasta la intercepción de la misma con la acera de acceso al edificio 6. Tomamos Norte por la acera de acceso al edificio 6 hasta llegar al punto de partida.

Sección primera: Medio ambiente

4.1.1 Responsabilidad ambiental.

Artículo 1216: Es aquella que desde el punto de vista civil, penal o administrativo, recae sobre personas naturales y jurídicas por el daño ocasionado al medio ambiente.

4.1.2 Equidad social.

Artículo 1217: El medio ambiente construido debe satisfacer las necesidades básicas del sector. De manera que a las inversiones reporten beneficios, se le impondrá como premisa la participación de un proyecto de carácter público o socialmente útil, en concepto de codesarrollo. Tales proyectos incorporarán una amplia gama de usos representativos, recreativos o sociales en proximidad de viviendas, hasta crear un ambiente equilibrado.

Artículo 1218: Los proyectos especiales de codesarrollo se refieren básicamente a la mejoría del espacio público, redes de infraestructura, vialidad, entre otros.

4.1.3 Infraestructura Técnica

4.1.3.1 Redes de acueducto, alcantarillado y red pluvial.

Artículo 1219: Será de estricto cumplimiento en el sector lo establecido en el Capítulo N° 3, Sección primera Medio Ambiente (epígrafe 3.1.14.1).

Artículo 1220: No se permiten alteraciones de las redes hidráulicas y sanitarias en los interiores de los edificios, por acciones privadas. Cualquier afectación a terceros la solución de la afectación correrá a cargo del que la ocasiona.

Artículo 1221: Se prohíbe sacar acometidas de agua desde la red hidráulica para uso particular.

Artículo 1222: Se prohíbe conectar a la red de alcantarillados para disponer residuales de puercos y aves de corral.

4.1.3.2 Red eléctrica.

Artículo 1223: Se establece lo antes mencionado en el Capítulo N° 3, Sección primera Medio Ambiente (epígrafe 3.1.14.2).

4.1.3.3 Redes telefónicas.

Artículo 1224: Se cumplirá sobre fajas de protección, cruces aéreos y soterrados telefónicos, lo establecido en el Capítulo N° 3, Sección primera Medio Ambiente (epígrafe 3.1.14.3).

4.1.3.4 Red vial.

Artículo 1225: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en el Capítulo N° 3, Sección primera Medio Ambiente (epígrafe 3.1.14.4).

Artículo 1226: Las ejecuciones de los viales del sector respetarán lo establecido en el Proyecto Ejecutivo.

4.1.4 Áreas verdes

Artículo 1227: Las áreas verdes exteriores de uso colectivo como jardines y parques responderán a un proyecto específico, no se permitirán iniciativas particulares o colectivas sin previa autorización de la Direcciones Municipales de la Vivienda y de Planificación Física.

Artículo 1228: No se permite el cercado de las áreas comunes y espacios verdes para usos particulares que circundan los edificios multifamiliares.

Artículo 1229: No se permitirá la delimitación por particulares de áreas inmediatas a los edificios, según lo dispuesto en el Artículo 91 capítulo VI de la Ley General de la Vivienda (Ley No.65).

Artículo 1230: Se analizará casuísticamente el cercado del área de jardín del edificio, por interés colectivo, en función de reanimar y proteger las áreas verdes, debiendo este cumplir:

- a) Preferiblemente se utilizarán setos vivos.
- b) La altura máxima del cercado será 60 cm.
- c) Podrán utilizarse otros materiales que permitan transparencia como malla perle, tubos, entre otros.

Artículo 1231: No se permite el vertimiento de desechos de ningún tipo en áreas verdes, ni la cría de animales que afecten y deterioren la imagen del sector.

Artículo 1232: No se permite afectar las áreas verdes con el tránsito de vehículos, pastoreo y cría de animales, siembras por indicativas particulares. Solo se permiten de forma casuística el tránsito de las ambulancias, carros de bomberos y mudanzas.

Sección tercera: Usos de Suelo

4.3.1 Uso de espacios o suelos.

Artículo 1233: El uso predominante será residencial, comercial y de servicios.

Artículo 1234: Se prohíbe el uso industrial, talleres y almacenes.

Artículo 1235: El uso administrativo, la agricultura urbana será como uso convenido según sea el caso.

Sección cuarta: Estructura Urbana.

4.4.1 Estructura y ocupación de la manzana

Artículo 1236: Se mantendrán las características de la estructuración espacial existente en los sectores tipológicos I, respondiendo a bloques de edificios aislados, entrelazados por aceras peatonales, espacios públicos y áreas verdes.

4.4.1.1 Dimensión y forma de las manzanas.

Artículo 1237: No se permiten acciones de transformación que desvirtúen el carácter irregular, de formas semicompactas y dimensiones variables. En tal sentido deben respetarse las secciones viales de 8.00 m, características del sector.

4.4.1.2 Coeficiente de ocupación y utilización en la manzana.

Artículo 1238: El coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S) permisible será hasta 0.14.

Artículo 1239: El coeficiente de utilización del suelo (C.U.S), será del 0.44 al 0.74, permisible en las manzanas, el cual estará dado por la resistencia del suelo.

4.4.2 Sobre la disposición de la edificación de la parcela.

4.4.2.2 Tamaño máximo y forma de la parcela.

Artículo 1240: El tamaño máximo de las nuevas parcelas serán de 1400 m² (70.00 X 20.00 m), con formas rectangular y/o cuadrada.

Artículo 1241: Las nuevas parcelas serán ortogonales respetando las dimensiones mínimas de 50.00 X 20.00 en edificios multifamiliares de tres a cuatro niveles.

4.4.2.3 Dimensionamiento y características del espacio libre de la parcela.

Artículo 1242: El espacio libre en el interior de las parcelas, es la superficie descubierta, en este caso a partir de jardines, áreas verdes y aceras que rodean la edificación.

Artículo 1243: No se permitirá la delimitación de áreas inmediatas a las edificaciones por iniciativa particular o colectiva, según lo dispuesto en el *Artículo 91*, Capítulo VI de la Ley general de la Vivienda (Ley N^o 65).

Artículo 1244: No se permite la construcción de garajes, cuartos de desahogo u otro tipo de edificación por iniciativas particulares, en las parcelas dentro de los edificios multifamiliares.

Artículo 1245: Las edificaciones de nueva construcción, utilizarán en su diseño los elementos tipológicos característicos del sector, para lograr una uniformidad, referido en la proporción de vanos, herrería y balcones.

4.4.3 Imagen urbana y arquitectónica.

4.4.3.1 Características tipológicas.

Artículo 1246: Edificios multifamiliares de 3 y más plantas no medianeros, de tipología constructiva 1, ocupando más de 1 apartamento por planta y con presencia de balcones al frente, puntales promedio entre 2,40 y 3,00 m. Escaleras hacia el interior de la fachada, la superficie edificada promedio entre 45 y 70 m².

4.4.3.2 Características de estilo.

Artículo 1247: Son edificaciones racionalista, construidas después del triunfo de la Revolución, de cubiertas plana carentes totalmente de elementos decorativos en las fachadas, su disposición espacial es funcional.

3.4.4 Proyección de la imagen y acciones constructivas

Artículo 1248: Se permiten acciones constructivas de rehabilitación, reparación y conservación.

Artículo 1249: Se permiten nuevas construcciones como parte del proyecto inicial aún no ejecutadas, o como un proyecto de relleno de estas zonas siempre y cuando sea factible por el espacio existente

Artículo 1250: Para nuevas construcciones sólo se permitirá el uso de los siguientes materiales: En paredes: Bloques, ladrillos, elementos semiprefabricados y prefabricados. En techos: Losas de hormigón armado. En Pisos: Losa hidráulica, terrazo integral o por piezas u otros materiales cuya estética armonice con el entorno. En este artículo se respetará lo regulado en el artículo anterior.

Sección quinta: Morfología Urbana

4.5.1 Cercados.

Artículo 1251: Los elementos comunes, generales o limitados que se refieren en el *Artículo 88* Capítulo VI. De la Ley N° 65, "Ley General de la Vivienda" se mantendrán en condominio y no podrán ser objetos de la acción de división de la comunidad, mediante cercas, bardas u otras, según lo establecido en el *Artículo 91* de la mencionada ley.

Artículo 1252: Para la construcción de cercas en este sector, se requiere en cualquier circunstancia, de la autorización correspondiente emitida por la Dirección Municipal de Planificación Física (D.M.P.F), según corresponde de acuerdo a la magnitud, ubicación o características de las áreas a cercar.

Se autoriza el cierre de las áreas yermas del fondo de los edificios y las áreas de jardín al frente, siempre que este cumpla con los siguientes requisitos:

- ✓ Uso colectivo
- ✓ Altura máxima: 1.20 m frente hasta línea de fachada 1.80 m laterales y fondos.

- ✓ Materiales: mallas eslabonadas, rejas construidas a partir de cabillas lisas y tubos y combinaciones de estos con muretes de ladrillos, bloques u hormigón, con una altura máxima de 0.60 m o setos vivos de la misma especie.
- ✓ El acceso a las cajas de escaleras no podrá ser cercado.

4.5.2 Jardines.

Artículo 1253: Se conservarán las franjas de jardín, sin permitir la pavimentación parcial o total de estos.

Artículo 1254: Se permitirá jardín frontal o perimetral, en construcciones tanto estatales como particulares. El ancho mínimo será según el ancho predominante en cada área colindante.

Artículo 1255: Artículo 506: No se permite el cercado del área de jardín o comunes.

4.5.3 Portales.

Artículo 1256: No se permitirá la construcción de portales por el tipo de diseño y tecnología constructiva que se ha empleando en este sector, únicamente en las nuevas construcciones ubicadas en entornos con la previa autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física (D.M.P.F).

4.5.6 Alturas y puntales.

Alturas.

Artículo 1257: Las alturas máximas o mínimas, estarán dadas por el tipo de tecnología constructiva que será empleada.

Puntales

Artículo 1258: Las nuevas construcciones respetarán el puntal libre promedio de las edificaciones existentes en el sector.

4.5.7 Número de pisos máximo y mínimo.

Artículo 1259: El número de pisos estará dado por el entorno, los tipos de materiales y la tecnología constructiva que se emplee, de acuerdo al sector tipológico, estos serán de tres pisos y no excederán los cinco pisos.

4.5.8 Balcones y terrazas.

Artículo 1260: No se permite modificaciones interiores o exteriores en los edificios multifamiliares en cuanto a fachada, balcones, patios de servicios que altere su estructura original.

Artículo 1261: No se permitirá el cierre macizo de balcones mediante soluciones de albañilería, carpintería, madera, cristal, láminas metálicas u otros.

Artículo 1262: Todo nuevo proyecto deberá concebir las rejas para los balcones y ventanas de los edificios multifamiliares.

Artículo 1263: Se permite la colocación de rejas en balcones, ventanas, puertas y en los accesos a las cajas de escalera, este último siempre que sea de mutuo acuerdo entre los vecinos del edificio

Artículo 1264: La colocación de rejas en balcones se permite sólo sobre el antepecho existente.

Artículo 1265: Las rejas serán transparentes, construidas con elementos metálicos, barras de acero (lisas o corrugadas) o perfiles laminares.

Artículo 1266: No se autoriza el cierre de balcones con elementos macizos, carpintería (de madera o aluminio), bloques, celosías o cristales.

Artículo 1267: Los elementos de cierres de balcones no sobresaldrán de la cara exterior de las columnas o muros a los que estarán adosados.

Artículo 1268: Se prohíben los cambios y apertura o cierres de puertas y ventanas en las fachadas de los edificios.

4.5.9 Paleta de color

Artículo 1269: No se permite el fraccionamiento de la pintura exterior de los edificios

Artículo 1270: Se tramitará la autorización en la DMPF para la aplicación de las pinturas en los edificios familiares.

4.5.10 Sobre mobiliario urbano

4.5.10.1 Cestos de basura.

Artículo 1271: Se permite la colocación de cestos fijos, ligeros y de fácil manipulación y limpieza, fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

4.5.10.2 Colocación de aires acondicionados.

Artículo 1272: No se permitirá la colocación de aires acondicionados en las fachadas principales, ni se perforarán los paneles prefabricados para su colocación.

Artículo 1273: Se permite la colocación del aire acondicionado en la carpintería siempre y cuando no interfiera con la circulación de las personas.

4.5.10.3 Carteles y señalizaciones

Artículo 1274: Cada edificio multifamiliar estará debidamente identificado, utilizando tipografías legibles y que cumplan con las normas de rotulación.

Artículo 1275: Se permite el empleo de gráficas urbanas en fachadas laterales de los edificios previo estudio y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

4.5.11 Sobre aspectos técnicos constructivos.

4.5.11.1 Tipos de intervención a nivel urbano.

Artículo 1276: Las intervenciones urbanas en este sector estarán dadas por la renovación, rehabilitación, remodelación, refuncionalización, reanimación, completamiento y nueva urbanización.

Artículo 1277: No se permite la utilización de parterres

Artículo 1278: Se podrá autorizar para las edificaciones existentes el cambio de carpintería, siempre que la nueva carpintería respete el diseño de los originales.

Artículo 1279: No se permite en las edificaciones multifamiliares la pintura independiente de una sección de la misma tanto en lo correspondiente a los muros, como en la carpintería y herrería, según lo dispuesto en la Ley no. 65." Ley General de la Vivienda" del 23 de Diciembre de 1988.

Artículo 1280: No se permite la construcción de obras auxiliares tales como Cuartos de desahogo, garajes, cochiqueras, etc., en áreas comunes de los edificios. Sólo se permitirán soluciones colectivas previa aprobación de proyecto urbanístico

Artículo 1281: Se prohíbe abrir puertas y ventanas en los paneles que conforman la estructura del edificio así como construir cualquier saliente a partir de los mismos

Artículo 1282: Se permite el cambio de carpintería siempre y cuando se mantenga el diseño original y no se alteren la altura y ancho de los vanos.

Artículo 1283: Todas las acciones constructivas que se ejecuten en edificios multifamiliares deben ser autorizadas por la D.M.V en correspondencia con el Reglamento para los Edificios Multifamiliares y la Ley General de la Vivienda vigente.

Artículo 1284: No se permite variaciones del Proyecto Ejecutivo previsto en la zona, ya sea para las edificaciones, vialidad y/o áreas verdes, cualquier modificación al mismo debe ser con previa autorización de la DMPF y DPPF.

Artículo 1285: Se prohíbe la demolición de contenes y aceras para permitir el acceso de vehículos a áreas comunes de los edificios.

Artículo 1286: No se permitirá la realización de acción constructiva destinada a la crianza de ningún tipo de animales de corrales.

Artículo 1287: No se permiten variaciones al proyecto ejecutivo previsto para la zona, cualquier modificación del mismo será consultada y aprobada por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 1288: No se permiten modificaciones que afecten la estructura original del edificio tanto en su interior como en su exterior.

Artículo 1289: Se permite la construcción de zonas de storages en áreas que serán definidas por la Dirección Municipal de Planificación Física al igual que los materiales a utilizar.

Artículo 1290: Queda prohibida la construcción de cuartos de desahogo, garajes u otras instalaciones para otros usos por iniciativas particulares. Sólo se autorizará su construcción, previo análisis y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física según sea el caso.

Artículo 1291: No se permite la construcción de viviendas aisladas de una planta dentro del sector.

Artículo 1292: No se permite colocar elementos para el almacenamiento de agua por iniciativas particulares, adosados a paredes y en áreas exteriores.

Artículo 1293: La colocación de las soluciones de almacenamiento de agua por iniciativa privada se realizará hacia el interior de los apartamentos de viviendas o en las cubiertas de los edificios, siempre y cuando no se afecte la estructura del edificio, previa consulta y autorización de la Dirección Municipal de la Vivienda y la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 1294: No se permite realizar soluciones individuales de tuberías hidráulicas adosadas a las fachadas.

Artículo 1295: Las intervenciones urbanas en este sector estarán dadas por la renovación, rehabilitación, remodelación, refuncionalización, reanimación, completamiento y nueva urbanización.

4.5.11.2 Tipos de intervención a nivel arquitectónico.

Artículo 1296: Las intervenciones a nivel arquitectónico en este sector serán de conservación, consolidación, liberación, reintegración, reconstrucción, rehabilitación.

4.5.11.3 Ritmos y proporciones entre vanos y macizos en las fachadas.

Artículo 1297: No se permiten modificaciones interiores o exteriores en los edificios en cuanto a fachadas, balcones, ritmos y dimensiones de ventanas, que alteren su estructura original.

4.5.11.4 Construcción en áreas libres y azoteas.

Artículo 1298: No se permitirá la ampliación en planta baja de cualquier edificación para el sector.

Artículo 1299: No se permitirán las construcciones en azoteas, por las características de los inmuebles.

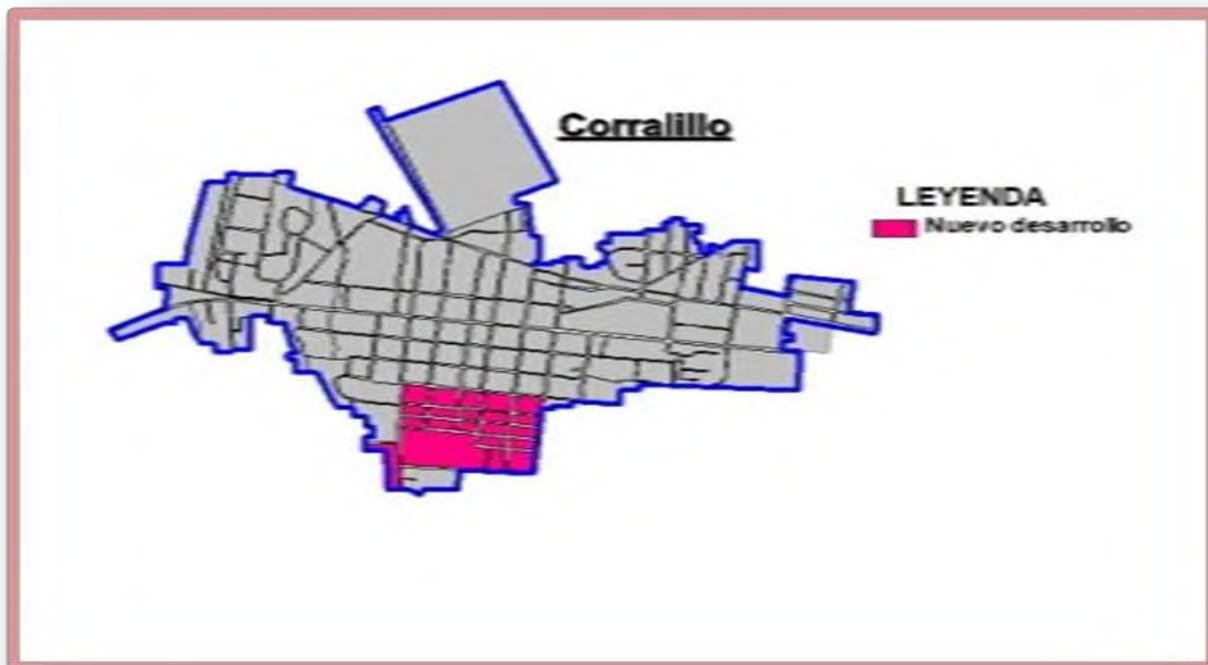
Artículo 1300: No se permitirán ampliaciones hacia aleros, así como balcones, que puedan cambiar sus funciones.

Artículo 1301: No se permite la colocación o construcción de tanques de agua en las áreas libres de los edificios, así como en las azoteas.

4.5.11.5 Barreras Arquitectónicas.

Artículo 1302: Es obligatorio cumplir con la norma cubana (NC 391-1:2004) para la accesibilidad al medio físico (barreras arquitectónicas).

Artículo 1303: Se eliminarán las barreras arquitectónicas de acceso al edificio desde las áreas exteriores, siempre y cuando sea factible.



Zona de Nuevo de Desarrollo

Derrotero: Esta zona se encuentra al Sur del asentamiento. Partimos de punto más al Noroeste de la zona que se encuentra ubicado donde se interceptan las calles Luis Córdova y La Loma. Tomamos rumbo Sureste por la banda Sur de la Calle La Loma cruzamos las calles Martí, Rafael Izquierdo, Máximo Gómez, y Céspedes donde llegamos a la intercepción de las calles La Loma y Aguirre. Tomamos rumbo Sur por donde se extenderá la calle Aguirre recorriendo una distancia de 253,30 metros hasta llegar al punto con las coordenadas x: 542 607,3 y: 349 796,4. Tomamos rumbo Noroeste por

donde se ejecutará la Calle 5ta (actualmente por el borde norte del área verde aledaña a la zona del cementerio recorriendo una distancia de 352,50 metros hasta llegar donde se intercepta con la Calle Luis Córdova. Cruzamos la calle y tomamos rumbo Sur por la banda oeste de dicha calle, cruzamos la Calle E recorriendo una distancia de 211,10 metros llegamos al punto con las coordenadas x: 542 255,4 y: 349 730,5 que coincide con el final de la calle mencionada. Tomamos rumbo Oeste bordeando la cerca perimetral que delimita la parcela de terreno de la vivienda de Miguel Chicharro coincidiendo con el límite del asentamiento avanzamos recorriendo una distancia de 33.00 metros hasta llegar al punto con las coordenadas x: 542 223,7 y: 349 731,1. Tomamos rumbo Norte bordeando el límite del asentamiento que coincide con el fondo de las cercas perimetrales de las viviendas con el frente a la Calle Luis Córdova, recorremos una distancia de 134,7 metros hasta llegar al punto con las coordenadas x: 542 218,5 y: 349 865,7. Tomamos rumbo Oeste bordeando el límite del asentamiento coincidiendo con el fondo de las cercas perimetrales de las viviendas con el frente a la Calle E, avanzamos una distancia de 56,3 metros llegamos al punto con las coordenadas x: 542 160 y: 349 870. Tomamos rumbo Norte bordeando el límite del asentamiento coincidiendo con la cerca perimetral que delimita la parcela de la vivienda de Néstor Castillo Pérez llegamos a la Calle E la cruzamos y tomamos rumbo al Este avanzamos por el borde Norte de dicha calle hasta llegar donde se intercepta con la Calle Luis Córdova. Cruzamos la calle y tomamos rumbo Norte bordeando la banda Este de la calle mencionada cruzamos las calles 3ra, 2da y 1ra hasta llegar al punto partida.

Sección primera: Medio Ambiente.

4.1.1 Responsabilidad ambiental.

Artículo 1304: Es aquella que debe tener los pobladores para que el ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, más allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación, preservando la integridad y el carácter de los componentes del asentamiento para el mayor beneficio de la población.

Artículo 1305: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección primera, Medio Ambiente.

Artículo 1306: Los adornos, carteles, construcciones temporales, instalaciones eléctricas, etc. colocados en los espacios públicos, con motivos de celebraciones y festejos, actos o conmemoraciones nacionales o locales, deberán ser retirados en un término no más de 72 horas con posterioridad a la fecha de concluida las actividades, por parte de las personas u organismos que las hubiesen colocado.

Artículo 1307: Las chimeneas de establecimientos existentes actualmente en el asentamiento, tendrán que elevarse por sobre los edificios que se hallen en un radio de 50.0 metros en función de las características de la emisión y de las restricciones sobre el uso de las edificaciones circundantes.

Artículo 1308: Dirigir las visuales hacia la propia trama urbana, jerarquizando con elementos naturales y hacia los sitios que brinden mayor aporte al ambiente urbano, como las edificaciones destinadas a los servicios, parques y espacios públicos.

Artículo 1309: Para el mantenimiento de la limpieza y saneamiento urbano es de obligatorio cumplimiento, por parte de Comunales, mantener en las vías, aceras, portales, solares yermos estatales y espacios públicos:

- g) Limpieza periódica del área.
- h) Prohibición total de depósitos de escombros y desechos por parte de particulares y establecimientos estatales.
- i) Construcción de colectores para el depósito de basura, que variarán en tamaño y disposición según complejidad de la zona o sector.

Artículo 1310: Ante cualquier tipo de derrumbe, es obligatorio ejecutar acciones inmediatas tales como:

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

Artículo 1311: Las entidades estatales que posean edificaciones vacías o inhabitadas en el asentamiento; quedan obligadas a ejercer un permanente control sobre la atención a que deben ser objeto las mismas, así como garantizar su cuidado y limpieza hasta tanto no se defina otra situación legal y uso de suelo acordes a los planes para la zona donde se encuentren ubicadas.

4.1.2 Equidad social.

Artículo 1312: El medio ambiente construido debe satisfacer en su marco conceptual las necesidades básicas de la población y reflejar la diversidad compositiva de la sociedad dentro del sistema de igualdad de la misma.

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

Artículo 1313: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección primera, Medio Ambiente (Epígrafe 3.1.4).

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

Artículo 1314: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección primera, Medio Ambiente (Epígrafe 3.1.5).

Artículo 1315: No se permitirá la inserción de nuevas instalaciones contaminantes dentro de la trama urbana residencial, ni la ampliación de las existentes. Su ubicación será hacia la zona industrial, prevista por el Plan de Ordenamiento.

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

Artículo 1316: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección primera, Medio Ambiente (Epígrafe 3.1.6).

Artículo 1317: Los niveles de contaminación sónica permisibles para las distintas zonas del pueblo son:

- a) Zonas de mediana restricción de ruido: zonas comerciales, instalaciones productivas menores y establecimientos de servicios, instalaciones deportivas y educacionales (60 decibeles en el día y 50 decibeles en la noche).
- b) Zonas de menor restricción de ruido: centros recreativos (65 decibeles por el día y 60 por la noche).

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

Artículo 1318: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección primera, Medio Ambiente (Epígrafe 3.1.7).

Artículo 1319: 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 1320: Es de obligatorio cumplimiento por las entidades correspondientes la limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas verdes urbanas de una manera periódica y permanente.

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

Artículo 1321: Se prohíbe:

- a) Toda acción constructiva o colocación de elementos (cercas, tapias, puentes, relleno: tuberías con diámetro reducido, etc. que obstruyan la libre circulación de las aguas pluviales por cunetas y badenes y que modifiquen el curso de las mismas, reafirmando los problemas de inundación.
- b) Modificar el curso de las cañadas, ríos y arroyos, así como el vertimiento de desechos que al acumularse interrumpen el paso de las aguas y refuerzan los problemas de inundación.
- c) La construcción de obras nuevas en zonas vulnerables a inundación [zonas aledañas cañadas y otras definidas en el Plan General de Ordenamiento Urbano (PGOU)].

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

3.1.10 Paisaje de verde urbano.

Artículo 1322: Se favorecerá el empleo de vegetación que ocupe espacios mínimos de suelo y que brinden la mayor superficie de follaje.

Artículo 1323: Es responsabilidad de la Dirección Municipal de Comunes la limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas verdes urbanas de manera periódica y permanente.

Artículo 1324: Toda acción de revitalización urbana deberá reforzar el paisaje que distingue al asentamiento: su estructura y trazado, la antigüedad de su arquitectura, sus perfiles, alturas tradicionales, entre otras.

3.1.9 Aspectos higiénicos ambientales

Artículo 1325: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección primera, Medio Ambiente (Epígrafe 3.1.13).

3.1.12 Infraestructura Técnica.

Artículo 1326: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección primera, Medio Ambiente (Epígrafe 3.1.14 y sus subepígrafe).

Artículo 1327: Se prohíben las conexiones ilegales de albañales, acueductos, alumbrado, gas, drenaje pluvial, tanto al sistema propio de los inmuebles como a la red urbana más próxima.

Artículo 1328: No se permite la construcción de nuevas edificaciones que no cuenten con solución de acueducto y residuales.

3.1.11 Transporte.

Artículo 1329: Se permitirá la utilización de bicicletas dentro del asentamiento, así como los coches de caballos en los lugares que se determinen por la DMPF previa consulta del Centro Municipal de Higiene y Epidemiología y la Dirección Municipal de Transporte, para minimizar el impacto de gases, malos olores y ruido sobre el medio ambiente.

3.1.14 Terrazas y azoteas jardín

Artículo 1330: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección primera, Medio Ambiente (Epígrafe 3.1.19).

3.1.13 Elementos arquitectónicos.

Artículo 1331: Será preferente el uso de elementos arquitectónicos tales como voladizos, aleros, salientes, persianas y portales entre otros, para disminuir la radiación solar y el deslumbramiento sobre los espacios habitables en función de la orientación de la fachada, siempre cumpla con las regulaciones urbanas y estén aprobadas en este sector específico por Patrimonio Municipal.

Sección segunda: Protección y preservación patrimonial.

Artículo 1332: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección Segunda Protección y preservación patrimonial con sus cinco epígrafes.

4.2.4 Protección y preservación patrimonial.

Artículo 1333: El Centro Histórico Urbano de Corralillo, caracterizado por una mezcla de estilos arquitectónicos donde aparecen el neoclásico.

Artículo 1334: La persona natural o jurídica propietaria o poseedora de bienes inmuebles colindantes a una construcción, que pretenda realizar obras de excavación, demolición, cimentación o construcción, que puedan afectar el aspecto o la integridad del monumento, deberá obtener la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 1335: Toda acción urbanística y constructiva, cambios de uso, alteraciones o afectaciones a sitios y construcciones monumentos o de valor histórico, arquitectónico, urbanístico o ambiental contará con la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 1336: Por no existir inscrito con valor patrimonial en el Registro de Monumentos Locales, Provinciales o Nacional inmueble o sitio alguno por lo que el Sector Centro Histórico y de Servicios queda sujeto a las regulaciones emitidas por este documento para dicho sector.

Artículo 1337: El conjunto que conforma la Calle Leoncio Vidal y Calle Libertad mantendrán el carácter de sus edificaciones especializadas y su tipología arquitectónica y urbanística, de gran importancia tradicional y emblemática, para lo que se determina:

Artículo 1338: La conservación y mantenimiento de sus edificaciones circundantes, sus usos y funciones actuales según proceda y las restricciones pertinentes a las reconstrucciones, ampliaciones y nuevas instalaciones en éste.

Artículo 1339: Cumplirán además, de forma obligatoria, las regulaciones y condicionales urbanísticas de ocupación, alineaciones, alturas y otras que le sean aplicables y se articulan en este código.

4.2.5 Frentes de calles de alto valor.

Artículo 1340: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección Segunda Protección y preservación patrimonial (epígrafe 3.2.5).

Sección tercera: Usos de suelo.

4.3.1 Régimen de Uso.

Artículo 1341: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección tercera Usos de suelo.

Artículo 1342: Quedan aprobados para este sector los usos comerciales, parque y de servicios. Los usos residenciales y administrativos serán convenidos. No se permite la agricultura urbana como uso en este sector ni el uso industrial.

Artículo 1343: No se permitirá la construcción y ampliación de instalaciones perturbadoras o no compatibles con la función de centro.

Artículo 1344: Las áreas verdes, de juegos infantiles y de descanso para la población, se respetarán y deberán ser estudiadas como parte del proyecto urbanístico de la zona en su conjunto.

Artículo 1345: No se permite la entrega de locales de servicios a la población o a entidades estatales con el fin de ser adaptadas para viviendas.

Artículo 1346: Para garantizar el máximo aprovechamiento del suelo se establecen los siguientes requerimientos para las parcelas y solares yermos a entregar para la construcción de viviendas por esfuerzo propio de la población:

- En suelo urbanizable las parcelas a entregar tendrán una dimensión entre 80m cuadrados y 150m cuadrados.
- En cuanto a suelo urbanizado las dimensiones de las parcelas estarán en dependencia de la tipología urbanística de la zona, variando en cuanto a forma y dimensiones. En los casos en que las parcelas y solares yermos disponibles sobrepasen los 150m cuadrados serán entregados a más de una persona, con preferencia a la construcción de viviendas dúplex, biplantas, pareadas, u otra tipología que garantice racionalidad en la ocupación y uso del suelo.

4.3.2 Uso de espacios o suelos.

Artículo 1347: Se consideran espacios que pueden ser arrendados y ejecutar en ellos acciones constructivas o colocar puntos móviles, los siguientes: salas, saletas, comedores, patios, jardines, azoteas, terrazas, garajes, piscinas y otros que constituyen parte integrante de la descripción de una vivienda o inmueble estatal.

Artículo 1348: Los suelos aprobados con usos temporales (por ser parcelas libres sin un uso inmediato definido) son aquellos utilizados con carácter provisional, pues sin ser incompatibles, no favorecen las potencialidades previstas en los planes para la ciudad. Generalmente se relaciona con las funciones restringidas y se permiten funciones de

comercio, gastronomía, cultura, recreación, deporte, servicios a la comunidad u otras actividades al aire libre.

Artículo 1349: Se aprobarán previamente, en el Consejo de la Administración Municipal, aquellos espacios ociosos donde se hayan solicitado acciones constructivas y las mismas procedan en calidad de arrendamiento hasta tanto se ejerza la actividad de cuenta propia.

Artículo 1350: En cada una de las áreas comunes habilitadas se cumplirán los requisitos funcionales, estéticos e higiénicos sanitarios, analizados durante el proceso de selección del área y corroborados en la autorización otorgada.

Artículo 1351: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección tercera Usos de suelo (epígrafe 3.3.3).

Sección cuarta: Estructura Urbana.

Artículo 1352: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección cuarta Estructura urbana.

4.4.1.1 Dimensión y forma de las manzanas.

Artículo 1353: Manzanas cerradas de proporciones cuadradas y rectangulares, de dimensiones variables de 50.00, 70.00 y 80.00 m.

4.4.1.2 Coeficiente de ocupación y utilización de la manzana.

Artículo 1354: El coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S) permisible será hasta 0.29.

Artículo 1355: El coeficiente de utilización del suelo (C.U.S), será del 0.58 permisible en las manzanas, el cual estará dado por la resistencia del suelo.

4.4.1.3 Dimensiones y características de las áreas libres interiores por manzana.

Artículo 1356: El coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S) en la parcela será hasta del 41%.

Artículo 1357: El coeficiente de utilización del suelo (C.U.S) en la parcela será hasta del 82.6 %.

4.4.1.4 Forma y coeficiente de ocupación de la parcela.

Artículo 1358: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección cuarta Estructura urbana (epígrafe 3.4.1.4).

4.4.2 Sobre la disposición de la edificación en la parcela.

Artículo 1359: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección cuarta Estructura urbana (epígrafe 3.4.2).

4.4.2.1 Coeficiente de ocupación y utilización de la parcela.

Artículo 1360: La ocupación máxima de la parcela será del 65 % y la superficie descubierta será 35 % esto incluye el área de jardín frontal, así como los pasillos laterales y el fondo. Se respetará básicamente el régimen de parcelación individual.

4.4.2.3 Dimensionamiento y características del espacio libre interior de la parcela.

Artículo 1361: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección cuarta Estructura urbana (epígrafe 3.4.2.3).

Artículo 1362: El drenaje de la cubierta será por caída libre, sin afectar los predios ajenos colindantes ni áreas de uso público.

Artículo 1363: El uso de pasillos laterales se permite en obras nuevas respetando que:

- d) Se configuren a partir de la segunda crujía.
- e) Tenga como ancho mínimo 0.85 m y 1.00 m como ancho máximo.
- f) Se asegure la accesibilidad para el mantenimiento.

4.4.2.4 Cotas para establecer los planos de nivelación de las edificaciones.

Artículo 1364: A pesar de la diferencia notable entre un lateral de la vía y el otro (0.10 – 0.30 y 0.60–2.00 m), para la nivelación del terreno.

Artículo 1365: Las nuevas edificaciones y/o ampliación ajustaran su nivel de piso a las condicionales específicas de cada tramo de la zona.

4.4.3 Sobre la alineación de las edificaciones.

4.4.3.1 Primera y segunda línea de fachada.

Artículo 1366: Las nuevas edificaciones y/o remodelaciones de las existentes tendrán que mantener la alineación predominante en la cuadra.

Artículo 1367: No se permitirán nuevas construcciones y/o remodelaciones de las existentes que no cuenten con fachada principal de frente a la vía.

Artículo 1368: En el caso de las edificaciones próximas a la cañada deben de respetar la cota de inundación de esa zona en específico.

4.4.3.2 Franja de jardín.

Artículo 1369: No se permitirá el uso de jardín frontal. En aquellas calles o tramos de estas, donde exista esta condicional, se permitirá el uso del mismo adecuándose en cada caso a las condicionales específicas de cada calle, previo análisis por la Dirección Municipal de Planificación Física (D.M.P.F).

4.4.3.3 Franja de portal.

Artículo 1370: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección cuarta Estructura urbana (epígrafe 3.4.3.3).

4.4.3.4 Pasillos laterales y de fondo.

Artículo 1371: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección cuarta Estructura urbana (epígrafe 3.4.3.4).

Artículo 1372: El uso de pasillos laterales se permitirá en obras nuevas respetando que:

- a) Se configuren a partir de la segunda crujía.
- b) Tenga como ancho mínimo 1.00 m y 1.50 m como ancho máximo.
- c) Se asegure la accesibilidad para el mantenimiento.

Artículo 1373: En los casos en que por razones objetivas se requiera producir la ampliación de una vivienda sobre el área de patio eliminando éste, será obligatorio dejar un pasillo de fondo con un ancho mínimo de 0.75, si solo funciona como pasillo sanitario y de 1m si constituye pasillo de tránsito.

4.4.4 Sobre la infraestructura vial.

Artículo 1374: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección cuarta Estructura urbana (epígrafe 3.4.4).

Artículo 1375: Para la construcción de rampas de acceso de vehículos u otros equipos las cuales tengan que romper la continuidad del contén (ya sea integral o simple), la acera o del parterre; es necesaria la autorización de la DMPF, Comunales así como el de Patrimonio para los casos en el Centro Histórico u otras zonas de valor.

4.4.5 Sobre otras infraestructuras.

4.4.5.1 Parámetros mínimos y elementos técnicos para el cumplimiento de los requerimientos higiénicos de ventilación e iluminación, dotaciones de servicios (agua, electricidad, disposición de albañales y residuales, teléfono, combustible, almacenamiento de basura, etc.)

Artículo 1376: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección cuarta Estructura urbana (epígrafe 3.4.5).

Artículo 1377: 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 1378: En zonas donde no existe alcantarillado se podrán utilizar soluciones de tratamiento individual como: fosa maura, tanque séptico y pozo absorbente, debiendo estar a una distancia mínima de 5.0 metros de la vivienda y a 15.0 metros de fuentes de abasto de agua.

Artículo 1379: 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.

Artículo 1380: No se permitirá construir ningún tipo de edificación sobre redes técnicas, abastos de agua, drenaje, alcantarillado, conductoras de comunicación y otros.

Artículo 1381: No se permiten depósitos de basura individuales que requieran acciones constructivas; sólo la utilización de envases aislados que se disponen de forma diaria (en horario nocturno, preferiblemente de 4:00am-6:00am) en las aceras o franjas de estas, frente a cada vivienda, para que los trabajadores de Servicios Comunales recojan los residuales.

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

Artículo 1382: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección cuarta Estructura urbana (epígrafe 3.4.5).

4.4.6 Imagen Urbana y Arquitectónica.

4.4.6.1 Tipología arquitectónica.

Artículo 1383: Se permite la construcción de viviendas aisladas de una y dos plantas (con predominio de una planta), estructuras de muros de cargas (hasta dos crujeas) y estructuras de esqueleto, cubiertas inclinadas a dos aguas o losas planas de hormigón.

Artículo 1384: No se permite nuevas construcciones con tipología constructiva 5. (en los anexos desglosar las tipologías constructivas una por una).

Artículo 1385: Se permite la construcción de viviendas aisladas de una y dos plantas (con predominio de una planta), estructuras de muros de cargas (hasta dos crujeas) y estructuras de esqueleto, cubiertas inclinadas a dos aguas o losas planas de hormigón.

Artículo 1386: Predominio de tipología constructiva 2, combinada con la existencia de tipología 1 y 3, por tanto se permite la utilización de la tipología constructiva desde la 1 hasta la 3.

Artículo 1387: No se permite nuevas construcciones con tipología constructiva 5. (en los anexos desglosar las tipologías constructivas una por una).

4.4.6.2 Características tipológicas.

Artículo 1388: En esta zona coexisten edificaciones aisladas y tramos de medianería, fachada principal paralela a la calle, alineadas entre sí, se aprecian portales de uso público y privado, estos últimos favorecidos por los desniveles del terreno, la cubierta que mas predomina es la inclinada de tejas de barro.

4.4.6.4 Características de estilo.

Artículo 1389: Se mantendrá la tipología urbanística V, viviendas no medianeras individuales o pareadas de tipología constructiva I y II.

Artículo 1390: Se permite la construcción de aceras con un ancho mínimo de 1.00 m en aquellas secciones viales que lo permitan.

Artículo 1391: No se permite la ubicación de equipos de climatización en las fachadas de las edificaciones.

Artículo 1392: Toda nueva edificación que se construya ya sea para acoger un servicio público o vivienda multifamiliar está obligada a cumplir lo establecido por la Norma de Accesibilidad vigente (NC-391: "Accesibilidad de las personas al medio físico"). Esto se aplicara para toda rehabilitación a ejecutar en edificaciones existentes.

Artículo 1393: Se establecerá de modo obligatorio, rampas u otras soluciones de tipo mecánico o no, de acuerdo con las Normas establecidas para facilitar la accesibilidad correspondiente ante discapacidades presentes, tanto en la vía pública como en las instalaciones.

4.4.6.6 Color.

Artículo 1394: En las edificaciones ubicadas a ambos lados de la calle Leoncio Vidal, será obligatorio solicitar autorización para cambiar el color de una edificación en la D.M.P.F y será el establecido como resultado de los estudios de colores que deberán ser efectuados por la Oficina Municipal de Monumento.

Artículo 1395: No se permitirá la pintura exterior independiente de locales que formen parte de una misma unidad edificatoria.

Artículo 1396: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este document en a lo regulado en el Capitulo N° 3, Regulaciones generales, Sección cuarta Estructur urbana (epígrafe 3.4.6).

4.4.7 Proyección de la Imagen y Acciones Constructivas.

Artículo 1397: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección cuarta Estructura urbana (epígrafe 3.4.7).

Artículo 1398: Todas las intervenciones que se ejecuten deberán tener un diseño agradable, el cual debe presentarse en la DMPF conjuntamente con la solicitud de autorización para realizar acciones constructivas.

Artículo 1399: Se presentarán diseños con dimensiones exactas de plantas y alturas, incluyendo relaciones con los locales más próximos.

Artículo 1400: Se respetarán las líneas de fabricación establecidas y no se permitirán rupturas en cuanto a diseño y continuidad de las fachadas.

Artículo 1401: Las soluciones de drenaje natural existentes no se afectarán bajo ningún concepto.

Artículo 1402: No se autorizan piques de calles para instalaciones o reparaciones de redes; de ser necesario se solicitará a la dirección de Acueducto y Alcantarillado para que tramite autorización en la DMPF y ejecute la acción.

Artículo 1403: Los trabajadores por cuenta propia tienen que mantener, en cualquier lugar donde ejerzan su actividad, el cumplimiento de las normas establecidas sobre el ornato público, la seguridad en el trabajo, la higiene comunal, sanitaria y la preservación del medio ambiente.

Artículo 1404: Las acciones constructivas que respondan a la actividad de cuenta propia relacionada con la elaboración de alimentos y bebidas no alcohólicas y con el cuidado de niños, deben garantizar las condiciones estructurales y sanitarias siguientes:

- a) Mesetas con superficie lisa e impermeable de material autorizado.
- b) Instalación hidráulica y abasto de agua corriente en cantidad y calidad sanitaria, en buenas condiciones y funcionales.
- c) Colocación o construcción de fregaderos para la actividad con sustancias retorsivas.
- d) Instalaciones que garanticen la correcta disposición final de residuales líquidos, en buenas condiciones y funcionales.
- e) Recolectores de residuales sólidos, para los desechos generados en la elaboración de los productos o una vez consumidos estos, eliminar las vajillas desechables.
- f) Los recipientes de almacenar residuos sólidos se mantendrán limpios y con tapas.
- g) Garantizar la iluminación y ventilación natural.
- h) No se permiten los animales domésticos o de corral en el lugar donde se desarrollaran estas actividades o en un radio menor de 10 metros

Sección quinta: Morfología Urbana.

4.5 Tipos y Elementos de Fachada

Artículo 1405: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5).

Artículo 1406: Las cercas que protegen edificaciones de valor arquitectónicos, histórico, monumental o ambiental serán diseñadas según las características predominantes en la zona, tanto en lo referente a su diseño como a su altura y materiales constructivos.

Artículo 1407: Se prohíbe la construcción de cercas con plantas punzantes y otros elementos dañinos a peatones y vehículos.

Artículo 1408: En los casos de construcciones y edificaciones en esquinas, la altura de 1.80m de cercado de frente y lateral hasta la 2da línea de fachada deberá continuarse por la otra calle adyacente a la fachada lateral.

Artículo 1409: La ubicación de las cercas se hará en el límite de propiedad del terreno a proteger.

Artículo 1410: Las cercas y en general todo tipo de cierre se colocará hacia el interior de parcela, nunca hacia la calle para no obstruir en ningún caso las visuales o circulación a los predios colindantes.

Artículo 1411: Para la construcción de cercas en áreas urbanas se requiere en cualquier circunstancia de la Autorización correspondiente emitida por el organismo pertinente, según corresponde de acuerdo a la magnitud, ubicación o características de las áreas a cercar.

4.5.1 Portales (públicos o privados)

Artículo 1412: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5).

4.5.2 Alturas y puntales.

Artículo 1413: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.6).

3.5.3 Salientes.

Artículo 1414: El Poder Popular adoptará las disposiciones necesarias para que aquellos salientes que estorben el tránsito, sean eliminados en el plazo más breve posible, así como aquellos que oculten las rotulaciones de calles y número de edificaciones.

3.5.4 Balcones y terrazas.

Artículo 1415: No se permite la ampliación en terrazas descubiertas.

Artículo 1416: Se permite el cierre de terrazas techadas en edificaciones, siempre que se realicen con elementos transparentes o traslúcidos que cubran el vano y que garanticen la ventilación del área cerrada.

Artículo 1417: No se permite la construcción de balcones en esta Zona

4.5.5 Pasajes.

Artículo 1418: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.13).

4.5.6 Marquesinas y toldos.

Marquesina.

Artículo 1419: Se permite el uso de marquesinas siempre y cuando cumpla las siguientes condiciones:

- a) Para enfatizar la entrada principal del inmueble.
- b) Cuando se proyecta sobre la acera, su saliente tendrá el ancho de ésta reducido en 0.20 m. En todos los casos, la altura del plano sobre el cual se encuentre una marquesina sobre el nivel del piso, no será menor de 2.50 m.
- c) Cuando proyecte sobre la acera su estructura podrá ser libre o sustentada por tensores superiores, sin apoyos verticales.
- d) Si la marquesina se proyecta sobre terrenos de propiedad privada, sí podrá tener apoyos verticales.
- e) No se permite construir, colocar equipos u otros elementos sobre las marquesinas.
- f) El desagüe de las marquesinas se canalizará a la vía pública por conductos por debajo de la acera.

Toldos.

Artículo 1420: Se permitirá la colocación de toldos siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

- a) Si proyecta sobre la acera, su saliente máximo será el ancho de esta reducido 0.20 m y no tendrá apoyos sobre la misma.
- b) Los toldos que se coloquen en las fachadas deben de ser de material ligero. Según su forma estos pueden ser planos, semipiramidales, semiesféricos; y según su posición, verticales, inclinados u horizontales, pero siempre a partir de una altura libre de 2.50 m.
- c) Los toldos verticales que se coloquen en los portales, se colgarán por la parte interior de la primera línea de fachada y podrá llegar hasta el nivel de pavimento.
- d) Los mecanismos con que se sujeten o manipulen los toldos quedarán sobre una altura mínima de 2.00 m, a partir del nivel de piso terminado y hacia el interior de la edificación en que se coloquen, a fin de no molestar a los transeúntes.

4.5.7 Vistas y luces.

Artículo 1421: Se prohíbe abrir ventanas en paredes contiguas medianeras que pudieran limitar en un futuro la ampliación de las viviendas, aún con el consentimiento de los colindantes.

Artículo 1422: Para abrir ventanas de vistas rectas, construir balcones, escaleras, pasillos, galerías etc., mirando a la heredad abierta o cerrada del vecino, es necesario que haya desde el lindero que las separa a la pared donde aquellas se abran, una distancia intermedia de 2,0 metros.

Artículo 1423: Cuando se pretenda abrir ventanas con vistas directas en planta alta y no exista la distancia requerida estas se construirán a una altura mínima de 1.80 m del nivel de piso terminado.

Artículo 1424: No se admiten ventanas que abran sobre patios ajenos.

Artículo 1425: Para realizar aberturas sobre propiedades ajenas colindantes será necesaria la aprobación escrita del colindante afectado. En las oblicuas dicha distancia no puede ser menor de 0,60 metros.

Artículo 1426: El derecho de abrir luces en casos permitidos está sujeto a:

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

4.5.8 Medianerías.

Artículo 1427: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.16).

Relaciones de vecindad.

Artículo 1428: Ningún ocupante puede efectuar obra alguna en fachadas o fondos comunes, sin el consentimiento del resto.

Artículo 1429: 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 1430: 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 1431: 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.

Derechos que da la medianería.

Artículo 1432: Cada propietario de una pared medianera puede hacer uso de ella proporcionalmente a su derecho, sin causar perjuicio ni incomodidad a los vecinos.

Artículo 1433: Todo propietario puede introducir en las medianerías las cabezas de sus vigas, cargaderas o los pilares y arquivadas de una estructura, hasta la mitad del grueso de la medianería.

4.5.9 La paleta de color.

Artículo 1434: En los casos del centro histórico y de servicio la paleta de colores se consultará con la Comisión de Patrimonio Municipal para su respectiva autorización.

Artículo 1435: Para aplicar las pinturas en exteriores de cualquier edificación en el centro histórico es obligatoria la solicitud de Autorización a la DMPF.

Artículo 1436: En las edificaciones con valores arquitectónicos la pintura responderá a su codificación arquitectónica y que será definido por la Dirección Municipal de Planificación y la Comisión municipal de Patrimonio en el caso del Centros Histórico.

4.5.10 Sobre el mobiliario urbano.

Artículo 1437: Se prohíbe la instalación de paradas de ómnibus, cabinas telefónicas y depósitos de basura en las fachadas o frentes de construcciones declaradas monumentos.

Artículo 1438: Se permite la colocación de toldos en las edificaciones. En el caso de los declarados monumentos se requerirá de la aprobación de la Comisión de Patrimonio Municipal.

Artículo 1439: Se permitirá el diseño gráfico en muros así como la inserción de obras artísticas de carácter urbano siempre y cuando la selección de las áreas para su creación sea aprobada por las instancias de correspondientes.

Artículo 1440: Ubicar cestos de basura en los lugares de circulación y concentración de personas evitando obstaculizar las áreas de pasos peatonales.

Artículo 1441: No se colocarán señalizaciones u otros elementos que obstaculicen la circulación de vehículos y peatones.

Artículo 1442: La colocación de cabinas telefónicas, buzones será de forma tal que no interfieran la circulación ni la visibilidad.

4.5.10.1 Elementos de delimitación.

Artículo 1443: Puede colocarse en espacios públicos rejas u otros elementos para la delimitación de áreas verdes y elementos ornamentales conmemorativos, a manera de protección. Dichos elementos no sobrepasarán la altura de 0.60 m. no se permite el uso de malla eslabonada para ese fin.

4.5.10.2 Elementos de descanso.

Artículo 1444: Los elementos de descanso que se coloquen en los espacios público, no deben obstaculizar la libre circulación de personas; utilizando diseños (tradicionales o contemporáneos) ergonómicos y compatibles con el contexto urbano y serán fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

4.5.10.3 Luminarias.

Artículo 1445: Se conservarán los elementos existentes en el sistema de alumbrado público del asentamiento (faroles, luminarias de poste, lampeares etc.) aquellos que se coloquen por reemplazo o como parte de un nuevo diseño urbano, deberán colocarse a una altura mínima de 2.20 m y respetar los parámetros de luminosidad establecidos en las normas, de modo que se garantice el confort ambiental-lumínico y se evite deslumbramiento y falta de uniformidad.

4.5.10.4 Elementos ornamentales conmemorativos.

Artículo 1446: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.18.4).

4.5.10.5 Elementos higiene pública.

Artículo 1447: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.18.5).

4.5.10.6 Cestos de basura.

Artículo 1448: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.18.6).

Artículo 1449: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.18.7, 3.5.18.8, 3.5.18.9, 3.5.18.10, 3.5.18.11, 3.5.18.12 y 3.5.18.13) donde hace referencia a Kioscos y buzones, Cabinas telefónicas, Colocación de aire acondicionados, Fenestraciones, Presencia y características de cornisas y aleros, Pórtico y Pavimentos.

4.5.10.7 Parterres y aceras.

Artículo 1450: Se respetará el ancho de la acera y de la faja de rodamiento en cada una de las calles existentes, incluso en su prolongación. Los contenes serán con una altura menor de 0.20m.

Artículo 1451: No se permitirá el cercado de parterres, la delimitación de estos con ladrillos, bloques, probetas de hormigón; o la colocación de canteros, jardineras, bancos, vayas, murales, anuncios y otros elementos que modifiquen sus funciones, o se conviertan en riesgo y obstáculo a la circulación de peatones, o disminuyan la visibilidad entre estos y el tránsito de vehículos.

3.5.18.15 Ornato.

Artículo 1452: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.18.15).

3.5.18.16 Carteles y señalizaciones.

Artículo 1453: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.18.16).

Artículo 1454: Los elementos de información adosados a la fachada, cumplirán los siguientes requisitos:

- a) Respetar los valores arquitectónicos y artísticos del inmueble en que se colocan, así como la imagen de su entorno inmediato.
- b) Estar colocado en el plano de la fachada y en el primer nivel.
- c) Tener un grosor máximo de 0.05 m, medido desde el nivel de la fachada.
- d) El texto debe ser claramente legible y estar en idioma español, salvo los casos en que se trate del nombre original del establecimiento, o de marcas comerciales reconocidas.
- e) Se permitirán anuncios lumínicos.

Artículo 1455: Siempre y cuando se quiera colocar, cambiar o modificar cualquier cartel o propaganda gráfica se debe hacer una solicitud a través del departamento Ideológico del Comité Provincial del Partido.

Artículo 1456: Trabajar en toda la recuperación, reparación, colocación e imagen de las señales del tránsito y de las vías férreas, incluyendo la identificación de los pueblos y comunidades.

4.5.19 Sobre los aspectos técnicos-constructivos.

Artículo 1455: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.19) y lo relacionado con todos sus subepígrafes.

4.5.19.1 Tipos de intervención a nivel urbano.

Artículo 1456: Los tipos de intervención que se permiten a nivel urbano son: Renovación, erradicación, rehabilitación, remodelación, refuncionalización, reanimación, redesarrollo, completamiento y nueva urbanización.

4.5.19.2 Tipos de intervención a nivel arquitectónico.

Artículo 1457: Los tipos de intervención a nivel arquitectónico que se permiten son: conservación, consolidación, liberación, reintegración, reconstrucción, integración, adaptación o adecuación, rehabilitación.

4.5.19.3 Superficie mínima de una vivienda

Artículo 1458: La superficie mínima que una parcela deba poseer es de 25.00 metros cuadrados.

4.5.19.4 Construcción en áreas libres y azoteas.

Artículo 1459: Las nuevas construcciones y/o ampliaciones en azoteas se realizarán obligatoriamente con materiales duraderos, de calidad y no combustibles, previa consulta y aprobación con la DMPF.

Artículo 1460: No se permitirán aplicaciones hacia aleros, pasillos laterales o de fondo, así como hacia balcones con frente a la calle que puedan cambiar sus funciones.

4.5.19.5 Construcción de escaleras a plantas altas.

Artículo 1461: Las acciones constructivas relativas a las escaleras requieren un tratamiento diferenciado, en virtud del servicio y la localización de las mismas según se trate en planta alta de ampliaciones, nuevas construcciones y divisiones, conforme a las siguientes regulaciones:

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

b) En el caso de las nuevas construcciones en planta alta y divisiones, se permitirá la construcción de escaleras en áreas de la franja de portal. En todos los casos el espacio a utilizar para el desarrollo de la escalera deberá dejar un 50% del área original del portal, de lo contrario, quedará prohibida la construcción de la misma en ese lugar. La escalera a construir en todos los casos, será obligatoriamente del tipo ornamental decorativo con la mayor transparencia estructural posible, a fin de realzar los valores estéticos de la composición total del edificio.

c) En el caso de ampliaciones, nuevas construcciones en planta alta y divisiones, se permitirá la construcción de escaleras en pasillos laterales cuando no sea posible su construcción en la franja correspondiente al portal, y siempre que se respete un mínimo de 1,00 metro de pasillo lateral libre. En estos casos la escalera se desarrollará en una caja de escalera con pared lateral ciega, permitiéndose vanos de frente y de fondo para ventilación e iluminación, excepto cuando entre el borde exterior de la misma y el límite lateral de la propiedad de la parcela existe un ancho igual o mayor a 2, 00 metros.

d) En el caso de ampliaciones, nuevas construcciones en planta alta y divisiones, se permitirá la construcción de escaleras en pasillos de fondo cuando no pueda hacerse en la faja correspondiente al portal o en los pasillos laterales, y siempre que exista un pasillo libre que permita por sus dimensiones una adecuada circulación de las personas con un ancho mínimo de 1, 00 metro desde el límite de propiedad a la escalera.

e) Las escaleras, tanto interiores como exteriores, deberán contar con un ancho mínimo de 0, 90 y de 1, 20 metros según corresponda. Serán protegidas con barandas y construidas con materiales incombustibles.

f) Queda prohibida la utilización de escaleras de tipo caracol para accesos principales, pero no así para los de servicio o de uso utilitario ocasional.

4.5.19.6 Garajes.

Artículo 1462: Sólo se permitirán garajes con dimensiones de 3.50-3.75 metros de ancho por 4.0-5.0 metros de profundidad o largo, lo cual será evaluado en cada caso de acuerdo al tipo de vehículo.

Artículo 1463: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.19.9).

4.5.19.7 Condicionales para suprimir barreras arquitectónicas en obras existentes, y para prevenirlas en obras nuevas (NC. Accesibilidad al medio físico).

Artículo 1464: Todo proyecto presentado a la DMPF para ser autorizado debe tener en cuenta la supresión de las barreras arquitectónicas, haciendo uso de lo planteado en la Norma Cubana 53-199 de 1990 sobre "Eliminación de Barreras Arquitectónicas". Especificaciones de proyecto.

4.5.19.8 Demoliciones.

Artículo 1465: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.19.11).

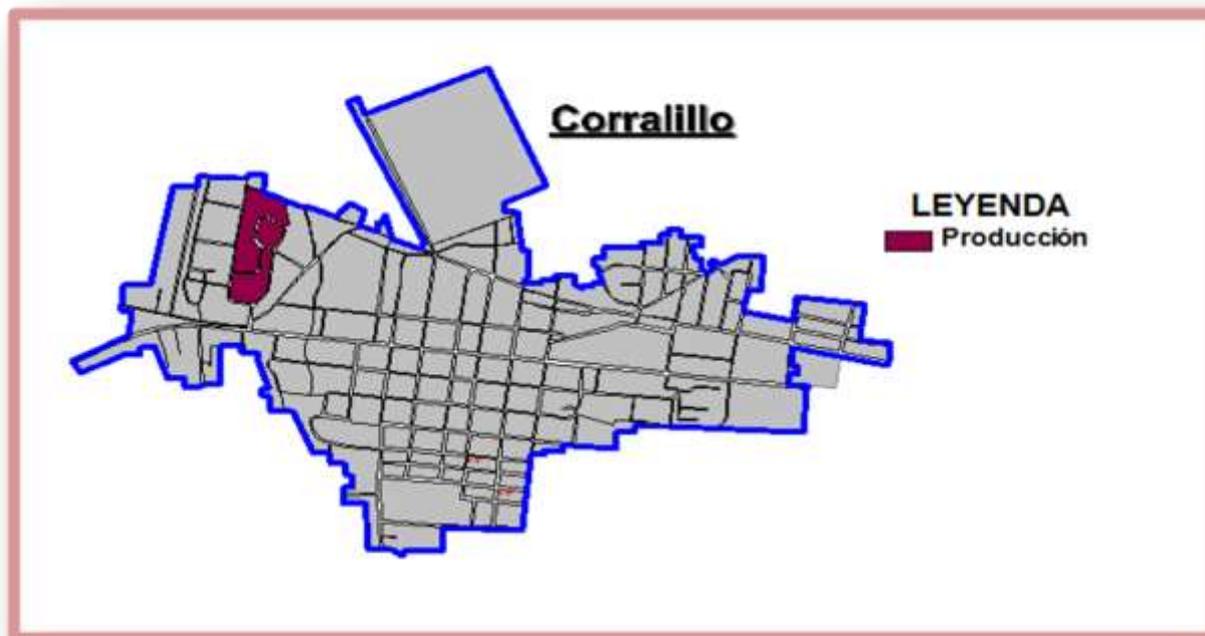
4.5.19.9 Puntos móviles o fijos de carácter temporal.

Artículo 1466: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.19.12).

4.5.19.10 Control y supervisión.

Artículo 1467: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.19.13).

Zona de producción



Derrotero: Se localiza al Noroeste del asentamiento, agrupa varias instalaciones entre las que se encuentran la Empresa Provincial Mayorista de Alimentos y las oficinas de UEB Comercio Productos Agropecuarios y Materias Primas. Partimos del punto más al Noreste de la zona a describir donde se intercepta las calles Tony Alomá y 5ta, tomamos rumbo Sureste por el borde Sur de la Calle 5ta recorriendo una distancia de 103,90 metros hasta llegar donde se intercepta con el fondo de la cerca perimetral de las parcelas de viviendas con el frente a la Calle 7ma. Tomamos rumbo Sur bordeando las parcelas antes mencionadas, bordeando el borde Oeste de la Calle 6ta, cruzamos la Calle 5ta y continuamos hasta llegar donde se intercepta dicha calle con la Calle Israel Ruíz. Tomamos rumbo Oeste por la Calle Tony Alomá y avanzamos por el borde Este de dicha calle cruzamos la Calle 8va hasta llegar al punto de partida.

Sección primera: Medio Ambiente.

4.1.1 Responsabilidad ambiental.

Artículo 1468: Es aquella que debe tener los pobladores para que el ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, más allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación, preservando la integridad y el carácter de los componentes del asentamiento para el mayor beneficio de la población.

Artículo 1469: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección primera, Medio Ambiente.

Artículo 1470: Los adornos, carteles, construcciones temporales, instalaciones eléctricas, etc. colocados en los espacios públicos, con motivos de celebraciones y festejos, actos o conmemoraciones nacionales o locales, deberán ser retirados en un término no más de 72 horas con posterioridad a la fecha de concluida las actividades, por parte de las personas u organismos que las hubiesen colocado.

Artículo 1471: Las chimeneas de establecimientos existentes actualmente en el asentamiento, tendrán que elevarse por sobre los edificios que se hallen en un radio de 50.0 metros en función de las características de la emisión y de las restricciones sobre el uso de las edificaciones circundantes.

Artículo 1472: Dirigir las visuales hacia la propia trama urbana, jerarquizando con elementos naturales y hacia los sitios que brinden mayor aporte al ambiente urbano, como las edificaciones destinadas a los servicios, parques y espacios públicos.

Artículo 1473: Para el mantenimiento de la limpieza y saneamiento urbano es de obligatorio cumplimiento, por parte de Comunales, mantener en las vías, aceras, portales, solares yermos estatales y espacios públicos:

- a) Limpieza periódica del área.
- b) Prohibición total de depósitos de escombros y desechos por parte de particulares y establecimientos estatales.
- c) Construcción de colectores para el depósito de basura, que variarán en tamaño y disposición según complejidad de la zona o sector.

Artículo 1474: Ante cualquier tipo de derrumbe, es obligatorio ejecutar acciones inmediatas tales como:

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

Artículo 1475: Las entidades estatales que posean edificaciones vacías o inhabitadas en el asentamiento; quedan obligadas a ejercer un permanente control sobre la atención a que deben ser objeto las mismas, así como garantizar su cuidado y limpieza hasta tanto no se defina otra situación legal y uso de suelo acordes a los planes para la zona donde se encuentren ubicadas.

4.1.2 Equidad social.

Artículo 1476: El medio ambiente construido debe satisfacer en su marco conceptual las necesidades básicas de la población y reflejar la diversidad compositiva de la sociedad dentro del sistema de igualdad de la misma.

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

Artículo 1477: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección primera, Medio Ambiente (Epígrafe 3.1.4).

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

Artículo 1478: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección primera, Medio Ambiente (Epígrafe 3.1.5).

Artículo 1479: No se permitirá la inserción de nuevas instalaciones contaminantes dentro de la trama urbana residencial, ni la ampliación de las existentes. Su ubicación será hacia la zona industrial, prevista por el Plan de Ordenamiento.

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

Artículo 1480: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección primera, Medio Ambiente (Epígrafe 3.1.6).

Artículo 1481: Los niveles de contaminación sónica permisibles para las distintas zonas del pueblo son:

- a) Zonas de mediana restricción de ruido: zonas comerciales, instalaciones productivas menores y establecimientos de servicios, instalaciones deportivas y educacionales (60 decibeles en el día y 50 decibeles en la noche).
- b) Zonas de menor restricción de ruido: centros recreativos (65 decibeles por el día y 60 por la noche).

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

Artículo 1482: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección primera, Medio Ambiente (Epígrafe 3.1.7).

Artículo 1483: 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 1484: Es de obligatorio cumplimiento por las entidades correspondientes la limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas verdes urbanas de una manera periódica y permanente.

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

Artículo 1485: Se prohíbe:

- a) Toda acción constructiva o colocación de elementos (cercas, tapias, puentes, relleno: tuberías con diámetro reducido, etc. que obstruyan la libre circulación de las aguas pluviales por cunetas y badenes y que modifiquen el curso de las mismas, reafirmando los problemas de inundación.
- b) Modificar el curso de las cañadas, ríos y arroyos, así como el vertimiento de desechos que al acumularse interrumpen el paso de las aguas y refuerzan los problemas de inundación.
- c) La construcción de obras nuevas en zonas vulnerables a inundación [zonas aledañas a cañadas y otras definidas en el Plan General de Ordenamiento Urbano (PGOU)].
- d) Toda acción de revitalización urbana deberá reforzar el paisaje que distingue al asentamiento: su estructura y trazado, la antigüedad de su arquitectura, sus perfiles, alturas tradicionales, entre otras.

3.1.11 Paisaje de verde urbano.

Artículo 1486: Se favorecerá el empleo de vegetación que ocupe espacios mínimos de suelo y que brinden la mayor superficie de follaje.

Artículo 1487: Es responsabilidad de la Dirección Municipal de Comunales la limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas verdes urbanas de manera periódica y permanente.

Artículo 1488: Toda acción de revitalización urbana deberá reforzar el paisaje que distingue al asentamiento: su estructura y trazado, la antigüedad de su arquitectura, sus perfiles, alturas tradicionales, entre otras.

3.1.9 Aspectos higiénicos ambientales

Artículo 1486: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección primera, Medio Ambiente (Epígrafe 3.1.13).

3.1.13 Infraestructura Técnica.

Artículo 1487: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección primera, Medio Ambiente (Epígrafe 3.1.14 y sus subepígrafe).

Artículo 1488: Se prohíben las conexiones ilegales de albañales, acueductos, alumbrado, gas, drenaje pluvial, tanto al sistema propio de los inmuebles como a la red urbana más próxima.

Artículo 1489: No se permite la construcción de nuevas edificaciones que no cuenten con solución de acueducto y residuales.

3.1.11 Transporte.

Artículo 1490: Se permitirá la utilización de bicicletas dentro del asentamiento, así como los coches de caballos en los lugares que se determinen por la DMPF previa consulta del Centro Municipal de Higiene y Epidemiología y la Dirección Municipal de Transporte, para minimizar el impacto de gases, malos olores y ruido sobre el medio ambiente.

3.1.15 Terrazas y azoteas jardín

Artículo 1491: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección primera, Medio Ambiente (Epígrafe 3.1.19).

3.1.13 Elementos arquitectónicos.

Artículo 1492: Será preferente el uso de elementos arquitectónicos tales como voladizos, aleros, salientes, persianas y portales entre otros, para disminuir la radiación solar y el deslumbramiento sobre los espacios habitables en función de la orientación de la fachada, siempre cumpla con las regulaciones urbanas y estén aprobadas en este sector específico por Patrimonio Municipal.

Sección segunda: Protección y preservación patrimonial.

Artículo 1493: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección Segunda Protección y preservación patrimonial con sus cinco epígrafes.

4.2.6 Protección y preservación patrimonial.

Artículo 1494: El Centro Histórico Urbano de Corralillo, caracterizado por una mezcla de estilos arquitectónicos donde aparecen el neoclásico.

Artículo 1495: La persona natural o jurídica propietaria o poseedora de bienes inmuebles colindantes a una construcción, que pretenda realizar obras de excavación, demolición, cimentación o construcción, que puedan afectar el aspecto o la integridad del monumento, deberá obtener la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 1496: Toda acción urbanística y constructiva, cambios de uso, alteraciones o afectaciones a sitios y construcciones monumentos o de valor histórico, arquitectónico, urbanístico o ambiental contará con la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 1497: Por no existir inscrito con valor patrimonial en el Registro de Monumentos Locales, Provinciales o Nacional inmueble o sitio alguno por lo que el Sector Centro Histórico y de Servicios queda sujeto a las regulaciones emitidas por este documento para dicho sector.

Artículo 1498: El conjunto que conforma la Calle Leoncio Vidal y Calle Libertad mantendrán el carácter de sus edificaciones especializadas y su tipología arquitectónica y urbanística, de gran importancia tradicional y emblemática, para lo que se determina:

Artículo 1499: La conservación y mantenimiento de sus edificaciones circundantes, sus usos y funciones actuales según proceda y las restricciones pertinentes a las reconstrucciones, ampliaciones y nuevas instalaciones en éste.

Artículo 1500: Cumplirán además, de forma obligatoria, las regulaciones y condicionales urbanísticas de ocupación, alineaciones, alturas y otras que le sean aplicables y se articulan en este código.

4.2.7 Frentes de calles de alto valor.

Artículo 1501: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección Segunda Protección y preservación patrimonial (epígrafe 3.2.5).

Sección tercera: Usos de suelo.

4.3.1 Régimen de Uso.

Artículo 1502: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección tercera Usos de suelo.

Artículo 1503: Quedan aprobados para este sector los usos comerciales, parque y de servicios. Los usos residenciales y administrativos serán convenidos. No se permite la agricultura urbana como uso en este sector ni el uso industrial.

Artículo 1504: No se permitirá la construcción y ampliación de instalaciones perturbadoras o no compatibles con la función de centro.

Artículo 1505: Las áreas verdes, de juegos infantiles y de descanso para la población, se respetarán y deberán ser estudiadas como parte del proyecto urbanístico de la zona en su conjunto.

Artículo 1506: No se permite la entrega de locales de servicios a la población o a entidades estatales con el fin de ser adaptadas para viviendas.

Artículo 1507: Para garantizar el máximo aprovechamiento del suelo se establecen los siguientes requerimientos para las parcelas y solares yermos a entregar para la construcción de viviendas por esfuerzo propio de la población:

- En suelo urbanizable las parcelas a entregar tendrán una dimensión entre 80m cuadrados y 150m cuadrados.
- En cuanto a suelo urbanizado las dimensiones de las parcelas estarán en dependencia de la tipología urbanística de la zona, variando en cuanto a forma y dimensiones. En los casos en que las parcelas y solares yermos disponibles sobrepasen los 150m cuadrados serán entregados a más de una persona, con preferencia a la construcción de viviendas

dúplex, biplantas, pareadas, u otra tipología que garantice racionalidad en la ocupación y uso del suelo.

4.3.2 Uso de espacios o suelos.

Artículo 1508: Se consideran espacios que pueden ser arrendados y ejecutar en ellos acciones constructivas o colocar puntos móviles, los siguientes: salas, saletas, comedores, patios, jardines, azoteas, terrazas, garajes, piscinas y otros que constituyen parte integrante de la descripción de una vivienda o inmueble estatal.

Artículo 1509: Los suelos aprobados con usos temporales (por ser parcelas libres sin un uso inmediato definido) son aquellos utilizados con carácter provisional, pues sin ser incompatibles, no favorecen las potencialidades previstas en los planes para la ciudad. Generalmente se relaciona con las funciones restringidas y se permiten funciones de comercio, gastronomía, cultura, recreación, deporte, servicios a la comunidad u otras actividades al aire libre.

Artículo 1510: Se aprobarán previamente, en el Consejo de la Administración Municipal, aquellos espacios ociosos donde se hayan solicitado acciones constructivas y las mismas procedan en calidad de arrendamiento hasta tanto se ejerza la actividad de cuenta propia.

Artículo 1511: En cada una de las áreas comunes habilitadas se cumplirán los requisitos funcionales, estéticos e higiénicos sanitarios, analizados durante el proceso de selección del área y corroborados en la autorización otorgada.

Artículo 1512: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección tercera Usos de suelo (epígrafe 3.3.3).

Sección cuarta: Estructura Urbana.

Artículo 1513: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección cuarta Estructura urbana.

4.4.1.1 Dimensión y forma de las manzanas.

Artículo 1514: Manzanas cerradas de proporciones cuadradas y rectangulares, de dimensiones variables de 50.00, 70.00 y 80.00 m.

4.4.1.2 Coeficiente de ocupación y utilización de la manzana.

Artículo 1515: El coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S) permisible será hasta 0.29.

Artículo 1516: El coeficiente de utilización del suelo (C.U.S), será del 0.58 permisible en las manzanas, el cual estará dado por la resistencia del suelo.

4.4.1.3 Dimensiones y características de las áreas libres interiores por manzana.

Artículo 1517: El coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S) en la parcela será hasta del 41%.

Artículo 1518: El coeficiente de utilización del suelo (C.U.S) en la parcela será hasta del 82.6 %.

4.4.1.4 Forma y coeficiente de ocupación de la parcela.

Artículo 1519: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este document en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección cuarta Estructur urbana (epígrafe 3.4.1.4).

4.4.2 Sobre la disposición de la edificación en la parcela.

Artículo 1520: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este document en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección cuarta Estructur urbana (epígrafe 3.4.2).

4.4.2.1 Coeficiente de ocupación y utilización de la parcela.

Artículo 1521: La ocupación máxima de la parcela será del 65 % y la superficie descubierta será 35 % esto incluye el área de jardín frontal, así como los pasillos laterales y el fondo. Se respetará básicamente el régimen de parcelación individual.

4.4.2.3 Dimensionamiento y características del espacio libre interior de la parcela.

Artículo 1522: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este document en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección cuarta Estructur urbana (epígrafe 3.4.2.3).

Artículo 1523: El drenaje de la cubierta será por caída libre, sin afectar los predios ajenos colindantes ni áreas de uso público.

Artículo 1524: El uso de pasillos laterales se permite en obras nuevas respetando que:

- a) Se configuren a partir de la segunda crujía.
- b) Tenga como ancho mínimo 0.85 m y 1.00 m como ancho máximo.
- c) Se asegure la accesibilidad para el mantenimiento.

4.4.2.4 Cotas para establecer los planos de nivelación de las edificaciones.

Artículo 1525: A pesar de las diferencia notable entre un lateral de la vía y el otro (0.10 – 0.30 y 0.60–2.00 m), para la nivelación del terreno.

Artículo 1526: Las nuevas edificaciones y/o ampliación ajustaran su nivel de piso a las condicionales específicas de cada tramo de la zona.

4.4.3 Sobre la alineación de las edificaciones.

4.4.3.1 Primera y segunda línea de fachada.

Artículo 1527: Las nuevas edificaciones y/o remodelaciones de las existentes tendrán que mantener la alineación predominante en la cuadra.

Artículo 1528: No se permitirán nuevas construcciones y/o remodelaciones de las existentes que no cuenten con fachada principal de frente a la vía.

Artículo 1529: En el caso de las edificaciones próximas a la cañada deben de respetar la cota de inundación de esa zona en específico.

4.4.3.2 Franja de jardín.

Artículo 1530: No se permitirá el uso de jardín frontal. En aquellas calles o tramos de estas, donde exista esta condicional, se permitirá el uso del mismo adecuándose en cada caso a las condicionales específicas de cada calle, previo análisis por la Dirección Municipal de Planificación Física (D.M.P.F).

4.4.3.3 Franja de portal.

Artículo 1531: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección cuarta Estructura urbana (epígrafe 3.4.3.3).

4.4.3.4 Pasillos laterales y de fondo.

Artículo 1532: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección cuarta Estructura urbana (epígrafe 3.4.3.4).

Artículo 1533: El uso de pasillos laterales se permitirá en obras nuevas respetando que:

- a) Se configuren a partir de la segunda crujía.
- b) Tenga como ancho mínimo 1.00 m y 1.50 m como ancho máximo.
- c) Se asegure la accesibilidad para el mantenimiento.

Artículo 1534: En los casos en que por razones objetivas se requiera producir la ampliación de una vivienda sobre el área de patio eliminando éste, será obligatorio dejar un pasillo de fondo con un ancho mínimo de 0.75, si solo funciona como pasillo sanitario y de 1m si constituye pasillo de tránsito.

4.4.4 Sobre la infraestructura vial.

Artículo 1535: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección cuarta Estructura urbana (epígrafe 3.4.4).

Artículo 1536: Para la construcción de rampas de acceso de vehículos u otros equipos las cuales tengan que romper la continuidad del contén (ya sea integral o simple), la acera o del parterre; es necesaria la autorización de la DMPF, Comunales así como el de Patrimonio para los casos en el Centro Histórico u otras zonas de valor.

4.4.5 Sobre otras infraestructuras.

4.4.5.1 Parámetros mínimos y elementos técnicos para el cumplimiento de los requerimientos higiénicos de ventilación e iluminación, dotaciones de servicios (agua, electricidad, disposición de albañales y residuales, teléfono, combustible, almacenamiento de basura, etc.)

Artículo 1537: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección cuarta Estructura urbana (epígrafe 3.4.5).

Artículo 1538: 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 1539: En zonas donde no existe alcantarillado se podrán utilizar soluciones de tratamiento individual como: fosa maura, tanque séptico y pozo absorbente, debiendo estar a una distancia mínima de 5.0 metros de la vivienda y a 15.0 metros de fuentes de abasto de agua.

Artículo 1540: 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.

Artículo 1541: No se permitirá construir ningún tipo de edificación sobre redes técnicas, abastos de agua, drenaje, alcantarillado, conductoras de comunicación y otros.

Artículo 1542: No se permiten depósitos de basura individuales que requieran acciones constructivas; sólo la utilización de envases aislados que se disponen de forma diaria (en horario nocturno, preferiblemente de 4:00am-6:00am) en las aceras o franjas de estas, frente a cada vivienda, para que los trabajadores de Servicios Comunales recojan los residuales.

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

Artículo 1543: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección cuarta Estructura urbana (epígrafe 3.4.5).

4.4.6 Imagen Urbana y Arquitectónica.

4.4.6.1 Tipología arquitectónica.

Artículo 1544: Se permite la construcción de viviendas aisladas de una y dos plantas (con predominio de una planta), estructuras de muros de cargas (hasta dos crujeas) y estructuras de esqueleto, cubiertas inclinadas a dos aguas o losas planas de hormigón.

Artículo 1545: No se permite nuevas construcciones con tipología constructiva 5. (en los anexos desglosar las tipologías constructivas una por una).

Artículo 1546: Se permite la construcción de viviendas aisladas de una y dos plantas (con predominio de una planta), estructuras de muros de cargas (hasta dos crujeas) y estructuras de esqueleto, cubiertas inclinadas a dos aguas o losas planas de hormigón.

Artículo 1547: Predominio de tipología constructiva 2, combinada con la existencia de tipología 1 y 3, por tanto se permite la utilización de la tipología constructiva desde la 1 hasta la 3.

Artículo 1548: No se permite nuevas construcciones con tipología constructiva 5. (en los anexos desglosar las tipologías constructivas una por una).

4.4.6.2 Características tipológicas.

Artículo 1549: En esta zona coexisten edificaciones aisladas y tramos de medianería, fachada principal paralela a la calle, alineadas entre sí, se aprecian portales de uso público y privado, estos últimos favorecidos por los desniveles del terreno, la cubierta que más predomina es la inclinada de tejas de barro.

4.4.6.4 Características de estilo.

Artículo 1550: Se mantendrá la tipología urbanística V, viviendas no medianeras individuales o pareadas de tipología constructiva I y II.

Artículo 1551: Se permite la construcción de aceras con un ancho mínimo de 1.00 m en aquellas secciones viales que lo permitan.

Artículo 1552: No se permite la ubicación de equipos de climatización en las fachadas de las edificaciones.

Artículo 1553: Toda nueva edificación que se construya ya sea para acoger un servicio público o vivienda multifamiliar está obligada a cumplir lo establecido por la Norma de Accesibilidad vigente (NC-391: "Accesibilidad de las personas al medio físico"). Esto se aplicará para toda rehabilitación a ejecutar en edificaciones existentes.

Artículo 1554: Se establecerá de modo obligatorio, rampas u otras soluciones de tipo mecánico o no, de acuerdo con las Normas establecidas para facilitar la accesibilidad correspondiente ante discapacidades presentes, tanto en la vía pública como en las instalaciones.

4.4.6.6 Color.

Artículo 1555: En las edificaciones ubicadas a ambos lados de la calle Leoncio Vidal, será obligatorio solicitar autorización para cambiar el color de una edificación en la D.M.P.F y será el establecido como resultado de los estudios de colores que deberán ser efectuados por la Oficina Municipal de Monumento.

Artículo 1556: No se permitirá la pintura exterior independiente de locales que formen parte de una misma unidad edificatoria.

Artículo 1557: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección cuarta Estructura urbana (epígrafe 3.4.6).

4.4.7 Proyección de la Imagen y Acciones Constructivas.

Artículo 1558: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección cuarta Estructura urbana (epígrafe 3.4.7).

Artículo 1559: Todas las intervenciones que se ejecuten deberán tener un diseño agradable, el cual debe presentarse en la DMPF conjuntamente con la solicitud de autorización para realizar acciones constructivas.

Artículo 1560: Se presentarán diseños con dimensiones exactas de plantas y alturas, incluyendo relaciones con los locales más próximos.

Artículo 1561: Se respetarán las líneas de fabricación establecidas y no se permitirán rupturas en cuanto a diseño y continuidad de las fachadas.

Artículo 1562: Las soluciones de drenaje natural existentes no se afectarán bajo ningún concepto.

Artículo 1563: No se autorizan piques de calles para instalaciones o reparaciones de redes; de ser necesario se solicitará a la dirección de Acueducto y Alcantarillado para que tramite autorización en la DMPF y ejecute la acción.

Artículo 1564: Los trabajadores por cuenta propia tienen que mantener, en cualquier lugar donde ejerzan su actividad, el cumplimiento de las normas establecidas sobre el ornato público, la seguridad en el trabajo, la higiene comunal, sanitaria y la preservación del medio ambiente.

Artículo 1565: Las acciones constructivas que respondan a la actividad de cuenta propia relacionada con la elaboración de alimentos y bebidas no alcohólicas y con el cuidado de niños, deben garantizar las condiciones estructurales y sanitarias siguientes:

- a) Mesetas con superficie lisa e impermeable de material autorizado.
- b) Instalación hidráulica y abasto de agua corriente en cantidad y calidad sanitaria, en buenas condiciones y funcionales.
- c) Colocación o construcción de fregaderos para la actividad con sustancias retorsivas.
- d) Instalaciones que garanticen la correcta disposición final de residuales líquidos, en buenas condiciones y funcionales.
- e) Recolectores de residuales sólidos, para los desechos generados en la elaboración de los productos o una vez consumidos estos, eliminar las vajillas desechables.
- f) Los recipientes de almacenar residuos sólidos se mantendrán limpios y con tapas.
- g) Garantizar la iluminación y ventilación natural.
- h) No se permiten los animales domésticos o de corral en el lugar donde se desarrollaran estas actividades o en un radio menor de 10 metros

Sección quinta: Morfología Urbana.

4.5 Tipos y Elementos de Fachada

Artículo 1566: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5).

Artículo 1567: Las cercas que protegen edificaciones de valor arquitectónicos, histórico, monumental o ambiental serán diseñadas según las características predominantes en la zona, tanto en lo referente a su diseño como a su altura y materiales constructivos.

Artículo 1568: Se prohíbe la construcción de cercas con plantas punzantes y otros elementos dañinos a peatones y vehículos.

Artículo 1569: En los casos de construcciones y edificaciones en esquinas, la altura de 1.80m de cercado de frente y lateral hasta la 2da línea de fachada deberá continuarse por la otra calle adyacente a la fachada lateral.

Artículo 1570: La ubicación de las cercas se hará en el límite de propiedad del terreno a proteger.

Artículo 1571: Las cercas y en general todo tipo de cierre se colocará hacia el interior de parcela, nunca hacia la calle para no obstruir en ningún caso las visuales o circulación a los predios colindantes.

Artículo 1572: Para la construcción de cercas en áreas urbanas se requiere en cualquier circunstancia de la Autorización correspondiente emitida por el organismo pertinente, según corresponde de acuerdo a la magnitud, ubicación o características de las áreas a cercar.

4.5.1 Portales (públicos o privados)

Artículo 1573: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5).

4.5.2 Alturas y puntales.

Artículo 1574: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.6).

3.5.3 Salientes.

Artículo 1575: El Poder Popular adoptará las disposiciones necesarias para que aquellos salientes que estorben el tránsito, sean eliminados en el plazo más breve posible, así como aquellos que oculten las rotulaciones de calles y número de edificaciones.

3.5.4 Balcones y terrazas.

Artículo 1576: No se permite la ampliación en terrazas descubiertas.

Artículo 1577: Se permite el cierre de terrazas techadas en edificaciones, siempre que se realicen con elementos transparentes o traslúcidos que cubran el vano y que garanticen la ventilación del área cerrada.

Artículo 1578: No se permite la construcción de balcones en esta Zona

4.5.5 Pasajes.

Artículo 1579: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, , Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.13).

4.5.6 Marquesinas y toldos.

Marquesina.

Artículo 1580: Se permite el uso de marquesinas siempre y cuando cumpla las siguientes condiciones:

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

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

Toldos.

Artículo 1581: Se permitirá la colocación de toldos siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

- a) Si proyecta sobre la acera, su saliente máximo será el ancho de esta reducido 0.20 m y no tendrá apoyos sobre la misma.
- b) Los toldos que se coloquen en las fachadas deben de ser de material ligero. Según su forma estos pueden ser planos, semipiramidales, semiesféricos; y según su posición, verticales, inclinados u horizontales, pero siempre a partir de una altura libre de 2.50 m.
- c) Los toldos verticales que se coloquen en los portales, se colgarán por la parte interior de la primera línea de fachada y podrá llegar hasta el nivel de pavimento.
- d) Los mecanismos con que se sujeten o manipulen los toldos quedarán sobre una altura mínima de 2.00 m, a partir del nivel de piso terminado y hacia el interior de la edificación en que se coloquen, a fin de no molestar a los transeúntes.

4.5.7 Vistas y luces.

Artículo 1582: Se prohíbe abrir ventanas en paredes contiguas medianeras que pudieran limitar en un futuro la ampliación de las viviendas, aún con el consentimiento de los colindantes.

Artículo 1583: Para abrir ventanas de vistas rectas, construir balcones, escaleras, pasillos, galerías etc., mirando a la heredad abierta o cerrada del vecino, es necesario que haya desde el lindero que las separa a la pared donde aquellas se abran, una distancia intermedia de 2,0 metros.

Artículo 1584: Cuando se pretenda abrir ventanas con vistas directas en planta alta y no exista la distancia requerida estas se construirán a una altura mínima de 1.80 m del nivel de piso terminado.

Artículo 1585: No se admiten ventanas que abran sobre patios ajenos.

Artículo 1586: Para realizar aberturas sobre propiedades ajenas colindantes será necesaria la aprobación escrita del colindante afectado. En las oblicuas dicha distancia no puede ser menor de 0,60 metros.

Artículo 1587: El derecho de abrir luces en casos permitidos está sujeto a:

- a) No puede mirarse la ocupación vecina.
- b) No puede dañarse la ocupación vecina con lanzamientos de ninguna índole.
- c) Las ventanas de luz podrán ser de cristal, celosías, rejillas o persianas fijas.

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

4.5.8 Medianerías.

Artículo 1588: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.16).

Relaciones de vecindad.

Artículo 1589: Ningún ocupante puede efectuar obra alguna en fachadas o fondos comunes, sin el consentimiento del resto.

Artículo 1590: 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 1591: 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 1592: 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.

Derechos que da la medianería.

Artículo 1593: Cada propietario de una pared medianera puede hacer uso de ella proporcionalmente a su derecho, sin causar perjuicio ni incomodidad a los vecinos.

Artículo 1594: Todo propietario puede introducir en las medianerías las cabezas de sus vigas, cargaderas o los pilares y arquivadas de una estructura, hasta la mitad del grueso de la medianería.

4.5.9 La paleta de color.

Artículo 1595: En los casos del centro histórico y de servicio la paleta de colores se consultará con la Comisión de Patrimonio Municipal para su respectiva autorización.

Artículo 1596: Para aplicar las pinturas en exteriores de cualquier edificación en el centro histórico es obligatoria la solicitud de Autorización a la DMPF.

Artículo 1597: En las edificaciones con valores arquitectónicos la pintura responderá a su codificación arquitectónica y que será definido por la Dirección Municipal de Planificación y la Comisión municipal de Patrimonio en el caso del Centros Histórico.

4.5.10 Sobre el mobiliario urbano.

Artículo 1598: Se prohíbe la instalación de paradas de ómnibus, cabinas telefónicas y depósitos de basura en las fachadas o frentes de construcciones declaradas monumentos.

Artículo 1599: Se permite la colocación de toldos en las edificaciones. En el caso de los declarados monumentos se requerirá de la aprobación de la Comisión de Patrimonio Municipal.

Artículo 1600: Se permitirá el diseño gráfico en muros así como la inserción de obras artísticas de carácter urbano siempre y cuando la selección de las áreas para su creación sea aprobada por las instancias de correspondientes.

Artículo 1601: Ubicar cestos de basura en los lugares de circulación y concentración de personas evitando obstaculizar las áreas de pasos peatonales.

Artículo 1602: No se colocarán señalizaciones u otros elementos que obstaculicen la circulación de vehículos y peatones.

Artículo 1603: La colocación de cabinas telefónicas, buzones será de forma tal que no interfieran la circulación ni la visibilidad.

4.5.10.1 Elementos de delimitación.

Artículo 1604: Puede colocarse en espacios públicos rejas u otros elementos para la delimitación de áreas verdes y elementos ornamentales conmemorativos, a manera de protección. Dichos elementos no sobrepasarán la altura de 0.60 m. no se permite el uso de malla eslabonada para ese fin.

4.5.10.2 Elementos de descanso.

Artículo 1605: Los elementos de descanso que se coloquen en los espacios público, no deben obstaculizar la libre circulación de personas; utilizando diseños (tradicionales o contemporáneos) ergonómicos y compatibles con el contexto urbano y serán fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

4.5.10.3 Luminarias.

Artículo 1606: Se conservarán los elementos existentes en el sistema de alumbrado público del asentamiento (faroles, luminarias de poste, lampeares etc.) aquellos que se coloquen por reemplazo o como parte de un nuevo diseño urbano, deberán colocarse a una altura mínima de 2.20 m y respetar los parámetros de luminosidad establecidos en las normas, de modo que se garantice el confort ambiental-lumínico y se evite deslumbramiento y falta de uniformidad.

4.5.10.4 Elementos ornamentales conmemorativos.

Artículo 1607: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.18.4).

4.5.10.5 Elementos higiene pública.

Artículo 1608: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.18.5).

4.5.10.6 Cestos de basura.

Artículo 1609: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.18.6).

Artículo 1610: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.18.7, 3.5.18.8, 3.5.18.9, 3.5.18.10, 3.5.18.11, 3.5.18.12 y 3.5.18.13) donde hace referencia a Kioscos y buzones, Cabinas telefónicas, Colocación de aire acondicionados, Fenestraciones, Presencia y características de cornisas y aleros, Pórtico y Pavimentos.

4.5.10.7 Parterres y aceras.

Artículo 1611: Se respetará el ancho de la acera y de la faja de rodamiento en cada una de las calles existentes, incluso en su prolongación. Los contenes serán con una altura menor de 0.20m.

Artículo 1612: No se permitirá el cercado de parterres, la delimitación de estos con ladrillos, bloques, probetas de hormigón; o la colocación de canteros, jardineras, bancos, vayas, murales, anuncios y otros elementos que modifiquen sus funciones, o se conviertan en riesgo y obstáculo a la circulación de peatones, o disminuyan la visibilidad entre estos y el tránsito de vehículos.

3.5.18.15 Ornato.

Artículo 1613: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.18.15).

3.5.18.16 Carteles y señalizaciones.

Artículo 1614: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.18.16).

Artículo 1615: Los elementos de información adosados a la fachada, cumplirán los siguientes requisitos:

- a) Respetar los valores arquitectónicos y artísticos del inmueble en que se colocan, así como la imagen de su entorno inmediato.
- b) Estar colocado en el plano de la fachada y en el primer nivel.
- c) Tener un grosor máximo de 0.05 m, medido desde el nivel de la fachada.
- d) El texto debe ser claramente legible y estar en idioma español, salvo los casos en que se trate del nombre original del establecimiento, o de marcas comerciales reconocidas.
- e) Se permitirán anuncios lumínicos.

Artículo 1616: Siempre y cuando se quiera colocar, cambiar o modificar cualquier cartel o propaganda gráfica se debe hacer una solicitud a través del departamento Ideológico del Comité Provincial del Partido.

Artículo 1617: Trabajar en toda la recuperación, reparación, colocación e imagen de las señales del tránsito y de las vías férreas, incluyendo la identificación de los pueblos y comunidades.

4.5.19 Sobre los aspectos técnicos-constructivos.

Artículo 1616: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en lo regulado en el Capítulo Nº 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.19) y lo relacionado con todos sus subepígrafes.

4.5.19.1 Tipos de intervención a nivel urbano.

Artículo 1617: Los tipos de intervención que se permiten a nivel urbano son: Renovación, erradicación, rehabilitación, remodelación, refuncionalización, reanimación, redesarrollo, completamiento y nueva urbanización.

4.5.19.2 Tipos de intervención a nivel arquitectónico.

Artículo 1618: Los tipos de intervención a nivel arquitectónico que se permiten son: conservación, consolidación, liberación, reintegración, reconstrucción, integración, adaptación o adecuación, rehabilitación.

4.5.19.3 Superficie mínima de una vivienda

Artículo 1619: La superficie mínima que una parcela deba poseer es de 25.00 metros cuadrados.

4.5.19.4 Construcción en áreas libres y azoteas.

Artículo 1620: Las nuevas construcciones y/o ampliaciones en azoteas se realizarán obligatoriamente con materiales duraderos, de calidad y no combustibles, previa consulta y aprobación con la DMPF.

Artículo 1621: No se permitirán aplicaciones hacia aleros, pasillos laterales o de fondo, así como hacia balcones con frente a la calle que puedan cambiar sus funciones.

4.5.19.5 Construcción de escaleras a plantas altas.

Artículo 1622: Las acciones constructivas relativas a las escaleras requieren un tratamiento diferenciado, en virtud del servicio y la localización de las mismas según se trate en planta alta de ampliaciones, nuevas construcciones y divisiones, conforme a las siguientes regulaciones:

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

4.5.19.6 Garajes.

Artículo 1623: Sólo se permitirán garajes con dimensiones de 3.50-3.75 metros de ancho por 4.0-5.0 metros de profundidad o largo, lo cual será evaluado en cada caso de acuerdo al tipo de vehículo.

Artículo 1624: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.19.9).

4.5.19.7 Condicionales para suprimir barreras arquitectónicas en obras existentes, y para prevenirlas en obras nuevas (NC. Accesibilidad al medio físico).

Artículo 1625: Todo proyecto presentado a la DMPF para ser autorizado debe tener en cuenta la supresión de las barreras arquitectónicas, haciendo uso de lo planteado en la Norma Cubana 53-199 de 1990 sobre "Eliminación de Barreras Arquitectónicas". Especificaciones de proyecto.

4.5.19.8 Demoliciones.

Artículo 1626: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.19.11).

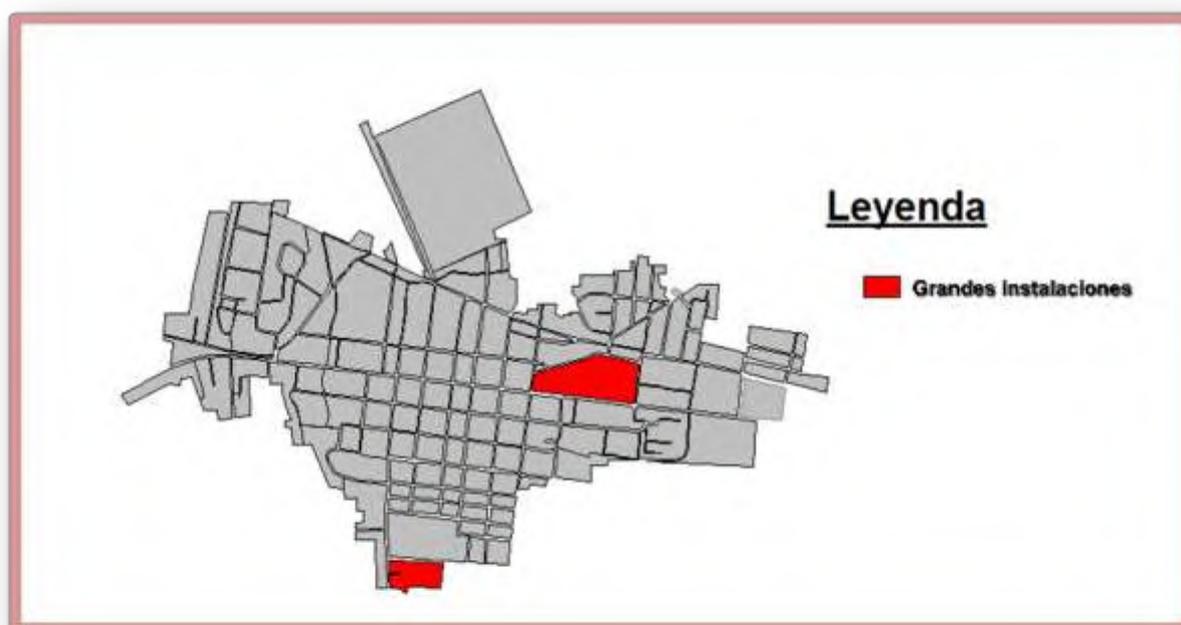
4.5.19.9 Puntos móviles o fijos de carácter temporal.

Artículo 1627: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.19.12).

4.5.19.10 Control y supervisión.

Artículo 1628: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.19.13).

Zona de grandes instalaciones



Derrotero: Zona 1 Esta conforma la manzana las escuelas primaria y secundaria, el hospital clínico y talleres de servicios. Partimos de la intercepción de las calles Aguirre y Antonio Guiteras, tomamos rumbo Noreste por la banda Sur de la Calle Antonio Guiteras, avanzamos hasta llegar a la intercepción de la calle antes mencionada con la Calle 12 A. Tomamos rumbo Noroeste por el borde Oeste de la Calle 12 A y avanzamos hasta llegar donde se intercepta con la Calle Leoncio Vidal. Tomamos rumbo Noroeste bordeando la banda Norte de la Calle Leoncio Vidal hasta donde se intercepta con la Calle Aguirre. Tomamos rumbo Noreste por el borde Este de la Calle Aguirre hasta llegar al punto de partida.

Zona 2 El cementerio que se encuentra ubicado al sur del poblado, colinda por el norte con la nueva área de desarrollo de poblado, por el Este colinda con terrenos de Julio G. Rodríguez Díaz, por el Sur colinda con terrenos de Crescencio Bravo Rodríguez , y por el Oeste con la Calle Luis Córdova.

Sección primera: Medio Ambiente.

4.1.1 Responsabilidad ambiental.

Artículo 1629: Es aquella que debe tener los pobladores para que el ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, más allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación, preservando la integridad y el carácter de los componentes del asentamiento para el mayor beneficio de la población.

Artículo 1630: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3 Sección primera (epígrafe 3.1.1)

4.1.2 Equidad social.

Artículo 1631: El medio ambiente construido debe satisfacer en su marco conceptual las necesidades básicas de la población y reflejar la diversidad compositiva de la sociedad dentro del sistema de igualdad de la misma.

3.1.12 Paisaje de verde urbano.

Artículo 1632: Se incentivará el uso de plantas tradicionales cuyas características no afecten la infraestructura vial y técnica además de facilitar su crecimiento y mantenimiento.

Artículo 1633: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3 Sección primera Medio Ambiente (epígrafe 3.1.12)

4.1.5 Organización del sector que garantice la protección del aire.

Artículo 1634: La ubicación de los puntos para el depósito transitorio de residuales sólidos deberá cumplir lo que se establece en el Capítulo N° 3 Sección primera Medio Ambiente (3.1.5).

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

Artículo 1635: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3 Sección primera Medio Ambiente (epígrafe 3.1.6)

Artículo 1636: En las zonas de producción se debe garantizar de forma obligatoria áreas verdes de protección, respetando las normas establecidas al respecto.

Artículo 1637: En las zonas de producción solo se admite la ubicación de industrias limpias y vinculadas a las instalaciones existentes.

4.1.14 Infraestructuras técnicas.

4.1.14.1 Redes de acueducto, alcantarillado y red pluvial.

Artículo 1638: No se permite la construcción de nuevas edificaciones que no cuenten con solución de acueducto y residuales.

Artículo 1639: Será de estricto cumplimiento en el sector lo establecido en el Capítulo N° 3, Sección primera Medio Ambiente (epígrafe 3.1.14.1)

Artículo 1640: La solución de residuales será mediante fosas.

Artículo 1641: La red de acueducto se conectará a la existente en el núcleo.

Artículo 1642: Todas las vías deberán presentar un sistema de drenaje pluvial, de manera que evite las inundaciones en las zonas bajas de este sector.

4.1.14.2 Red eléctrica.

Artículo 1643: Se establece lo antes mencionado en el Capítulo N° 3, Sección primera Medio Ambiente (epígrafe 3.1.14.2)

4.1.14.3 Redes telefónicas.

Artículo 1644: Se cumplirá sobre fajas de protección, cruces aéreos y soterrados telefónicos, lo establecido en el Capítulo N° 3, Sección primera Medio Ambiente (epígrafe 3.1.14.3)

4.1.4.4 Red vial.

Artículo 1645: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en el Capítulo N° 3, Sección primera Medio Ambiente (epígrafe 3.1.14.4)

Artículo 1646: El nuevo trazado de las vías presentará una sección vial de 6.00 m.

Artículo 1647: El trazado vial mantendrá la dirección Norte Sur y Este Oeste, característico del asentamiento.

4.1.17 Prevención del delito.

Artículo 1648: Prevención del delito mediante el diseño ambiental que permita revitalizar los espacios públicos:

- a) Adecuada iluminación pública, común o compartida y también la privada en los elementos de fachada.
- b) Proveer una visión directa y clara hacia los sectores peatonales.
- c) Incrementar los espacios y áreas públicas participativas.

4.1.20 Elementos arquitectónicos.

Artículo 1649: Será preferente el uso de elementos arquitectónicos tales como voladizos, aleros, salientes, persianas y portales entre otros, para disminuir la radiación solar y el deslumbramiento sobre los espacios habitables en función de la orientación de la fachada.

4.1.21 Ventilación cruzada.

Artículo 1650: Las nuevas edificaciones proveerán a cada espacio habitable de una o más ventanas operables por habitación, con una superficie mínima del 20 % del área de ventana permeable al viento en relación con el área de pared vinculada al exterior, jardines, pasillos perimetrales, patios, patinejos, etc., para permitir ventilación cruzada y disminuir la dependencia de sistemas de ventilación artificial.

Artículo 1651: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en el Capítulo N° 3, Sección primera Medio Ambiente (epígrafe 3.1.21)

4.1.22 Energía alternativa.

Artículo 1652: Proporcionar e incentivar métodos alternativos para generar energía, minimizando la carga sobre la infraestructura existente.

Sección tercera: Usos de suelo

4.3.3 Uso de espacios o suelos.

Artículo 1653: Para el sector será permitido el uso residencia residencial, parque, servicios, comercial. Convenido el uso administrativo. Como usos no permitidos la agricultura urbana y el productivo.

Artículo 1654: Para este sector se aprueba como acción urbanística la reconstrucción y como acciones constructivas la conservación y reconstrucción. Las nuevas construcciones y/o ampliaciones de las existentes serán convenidas.

Artículo 1655: Para zona especial queda permitido el uso actual (cementerio) y áreas verdes.

Artículo 1656: Será de estricto cumplimiento y control todo lo establecido en la normativa sobre cementerio NC 93-01-85.

Artículo 1657: Se permitirán las áreas verdes como barrera de protección sanitaria dentro de la faja de 50.00 m establecida por la norma cubana.

Artículo 1658: Para garantizar el máximo aprovechamiento del suelo se establecen los siguientes requerimientos para las parcelas y solares yermos a entregar para la construcción de viviendas por esfuerzo propio de la población:

➤ En suelo urbanizable las parcelas a entregar tendrán una dimensión entre 80m cuadrados y 150m cuadrados.

➤ En cuanto suelo urbanizado las dimensiones de las parcelas estarán en dependencia de la tipología urbanística de la zona, variando en cuanto a forma y dimensiones. En los casos en que las parcelas y solares yermos disponibles sobrepasen los 150m cuadrados serán entregados a más de una persona, con preferencia a la construcción de viviendas dúplex, biplantas, pareadas, u otra tipología que garantice racionalidad en la ocupación y uso del suelo.

Artículo 1659: Se potenciará en las acciones de constructivas potencial preferiblemente las residenciales. Los usos son aquellos que responden al carácter residencial del territorio desde el punto de vista funcional.

Sección cuarta: Estructura urbana.

4.4.1.1 Dimensión y forma de las manzanas.

Artículo 1660: Las dimensiones y las formas son variables en este sector.

4.4.1.2 Coeficiente de ocupación y utilización en la manzana.

Artículo 1661: El coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S) permisible será hasta 0.10.

Artículo 1662: El coeficiente de utilización del suelo (C.U.S), será del 0.13, permisible en las manzanas, el cual estará dado por la resistencia del suelo.

4.4.1.4 Coeficiente de ocupación y utilización en la parcela.

Artículo 1663: El coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S) en la parcela será hasta del 13%.

Artículo 1664: El coeficiente de utilización del suelo (C.U.S) en la parcela será hasta del 30.3 %.

4.4.3.4 Pasillos laterales y de fondo.

Artículo 1665: El ancho de los pasillos laterales y de fondo, ya sean sanitarios, de acceso o de paso de servidumbres, se tomará siempre desde el borde más saliente del parámetro correspondiente hasta el límite de propiedad de la propia parcela. Cuando el límite de propiedad lo constituya un muro medianero, la distancia se medirá hasta el eje de dicho muro.

Artículo 1666: En las parcelas libres dentro del área urbanizada, donde se construyan viviendas de una y dos plantas, se dejarán pasillos laterales con un ancho mínimo de 0.75m, o se ajustarán al ancho promedio existente si este ancho fuera mayor. De igual forma en zonas de nuevo desarrollo se dejarán pasillos en ambos laterales, siendo uno de 1.50 m de ancho para colocación de escalera en caso de posible ampliación en altos.

Artículo 1667: En el caso de que los pasillos funcionen además de pasillos sanitarios como servidumbres de paso, la dimensión de estos no podrá ser inferior a 1m.

Artículo 1668: En edificaciones de más de dos plantas y hasta cinco plantas que se inserten en la trama urbana, los pasillos laterales tendrán que tener como mínimo 1m, sean sanitarios o de tránsito.

Artículo 1669: Se prohíbe la ubicación en los pasillos laterales de elementos como lavaderos, vertederos, tanques de agua, soportes para tanques, escaleras, clóset u otras construcciones que disminuyan las dimensiones mínimas establecidas.

Artículo 1670: En los casos en que por razones objetivas se requiera producir la ampliación de una vivienda sobre el área de patio eliminando éste, será obligatorio dejar un pasillo de fondo con un ancho mínimo de 0.75, si solo funciona como pasillo sanitario y de 1m si constituye pasillo de tránsito.

Artículo 1671: Se mantendrá una separación mínima de 1.00 m en pasillos laterales.

4.4.3.5 Retranqueo.

Artículo 1672: Se permitirá el retiro de la línea de fachada o construcción de al menos una crujía, tanto en planta baja como en niveles superiores, sobre la alineación oficial establecida.

4.4.6 Imagen urbana y arquitectónica.

Artículo 1673: Se mantendrá la tipología urbanística V, viviendas no medianeras individuales o pareadas de tipología constructiva I y II.

Artículo 1674: Se permite la construcción de aceras con un ancho mínimo de 1.00 m en aquellas secciones viales que lo permitan.

Artículo 1675: No se permite la ubicación de equipos de climatización en las fachadas de las edificaciones.

Artículo 1676: Toda nueva edificación que se construya ya sea para acoger un servicio público o vivienda multifamiliar está obligada a cumplir lo establecido por la Norma de Accesibilidad vigente (NC-391: "Accesibilidad de las personas al medio físico"). Esto se aplicara para toda rehabilitación a ejecutar en edificaciones existentes.

Artículo 1677: Se establecerá de modo obligatorio, rampas u otras soluciones de tipo mecánico o no, de acuerdo con las Normas establecidas para facilitar la accesibilidad correspondiente ante discapacidades presentes, tanto en la vía pública como en las instalaciones.

Artículo 1678: Se permite la construcción de viviendas aisladas de una y dos plantas (con predominio de una planta), estructuras de muros de cargas (hasta dos crujías) y estructuras de esqueleto, cubiertas inclinadas a dos aguas o losas planas de hormigón.

4.5.19 Sobre los aspectos técnicos constructivos.

4.5.19.1 Tipos de intervención a nivel urbano.

Artículo 1679: Para este sector se aprueba como acción urbanística la rehabilitación y como acciones constructivas la nueva construcción, conservación, ampliación, y reconstrucción.

Artículo 1680: Es de estricto cumplimiento lo establecido en el Capítulo 3 Sección quinta Morfología urbana (epígrafe 3.1.6)

4.5.19.6 Construcción en áreas libres y Azoteas.

Artículo 1681: Se permitirá la ampliación en planta baja de cualquier edificación siempre que se cumpla con el área descubierta establecida para el sector.

Artículo 1682: Se permitirán las construcciones en azoteas hasta segundo nivel siempre que no afecten los valores estéticos de las edificaciones y el entorno urbano, el estado técnico y características del inmueble.

Artículo 1683: Las nuevas construcciones y/o ampliaciones en azoteas se realizarán obligatoriamente con materiales duraderos, de calidad y no combustibles, previa consulta y aprobación con la DMPF.

Artículo 1684: No se permitirán aplicaciones hacia aleros, pasillos laterales o de fondo, así como hacia balcones con frente a la calle que puedan cambiar sus funciones.

4.5 Tipos y elementos de fachada.

4.5.2 Jardín.

Artículo 1685: No se permitirá el uso de jardín frontal. En aquellas calles o tramos de estas, donde exista esta condicional, se permitirá el uso del mismo adecuándose en cada caso a las condicionales específicas de cada calle, previo análisis por la Dirección Municipal de Planificación Física (D.M.P.F).

Artículo 1686: Sólo se permitirá en áreas de jardín la siembra de especies de arbustivas y árboles de raíces profundas para que no dañen las aceras y vía pública.

Artículo 1687: Se respetará con carácter obligatorio el área de jardín cuando este constituya un elemento característico de la urbanización existente, fijándose su profundidad de acuerdo a la dimensión predominante.

Artículo 1688: Se permitirá afectar parte del área de jardín para la ubicación de cisternas, fosas, car porch o escaleras, solo cuando objetivamente no exista otra solución y siempre que con ello no se interrumpan las visuales laterales establecidas por la línea de fachada.

4.5.1. Cercados.

Artículo 1689: Se permitirá el cercado de frente y lateral hasta la segunda línea de fachada, así como en edificaciones de esquina tendrá una altura máxima de 1.20 m por ambas calles.

Artículo 1690: Los materiales a emplear serán muretes de bloques, ladrillos u otro material opaco con una altura máxima de 0.60m y el resto de la altura con materiales tales como verjas, mallas, balaustradas ornamental u otro material que permita transparencia.

Artículo 1691: Sólo se permitirá una altura máxima de 1.80 m en el frente cuando se coloque malla eslabonada desde el nivel de piso del jardín.

Artículo 1692: En los laterales, a partir de la línea de la segunda línea de fachada, la altura podrá ser hasta 1.80m y por el fondo hasta 2.10m, pudiendo emplearse materiales opacos o transparentes, tales como bloques, piedra, canto, ladrillo y malla eslabonada.

Artículo 1693: La construcción de cercados utilizando setos vivos (matas o arbustos) podrá utilizarse en dependencia de las características y condiciones del lugar, debiendo cumplir los siguientes requisitos:

Artículo 1694: Ser de un solo tipo de arbustivas que garantice una masa continua y tupida de vegetación.

Artículo 1695: Su ancho no excederá de 0.80m determinando su cara o lado exterior el límite del área a proteger y de propiedad.

Artículo 1696: La altura máxima será de 1.20m aproximadamente sobre el nivel de la acera lo cual se logrará mediante poda sistemática.

Artículo 1697: El nivel de terreno en que se siembre deberá quedar 0.10m por debajo del nivel de la acera.

4.5.3 Portales.

Artículo 1698: Los portales se desarrollarán a partir de la acera, coincidiendo el límite de fabricación con el límite de propiedad.

Artículo 1699: En el caso de viviendas de esquinas se respetará la faja de portal hacia ambas calles.

Artículo 1700: Se permite el portal elevado ajustándose al nivel de piso y a las condicionales específicas de cada calle.

Artículo 1701: Se respetarán con carácter obligatorio, la presencia, características y dimensiones de los portales al realizar cualquier acción constructiva en aquellas zonas donde estos constituyan elementos predominantes.

Artículo 1702: Se prohíbe el cierre total o parcial de portales de uso público, ya sea en viviendas o cualquier otro tipo de instalación, así como la construcción de escaleras, muretes o barandas frontales o transversales o colocación de elementos permanentes que interrumpan la libre circulación por los mismos.

Artículo 1703: En zonas donde no exista franja de jardín y estén caracterizados por la presencia de franjas de portales continuos, aunque estos se encuentren delimitados individualmente por muretes o barandas, no se permitirá el cierre total o parcial de estos espacios.

Artículo 1704: En las nuevas urbanizaciones para la construcción de viviendas aisladas, todas las construcciones tendrán portal o medio portal, en dependencia del diseño, teniendo estos una profundidad de 2m a 3m, manteniéndose de forma uniforme la profundidad seleccionada.

Artículo 1705: En zonas donde predomine la medianería y la línea de fachada se ubique justo a la acera pública se podrá retirar la misma hacia el interior para uso de portal, cerrando con materiales transparentes

4.5.6 Alturas y puntales

Puntales.

Artículo 1706: Se admite un puntal mínimo de 2.40 m, adecuándose a las características de cada calle. Para las cubiertas a dos aguas el puntal máximo será de 3.60 m.

4.5.16 Medianería.

Artículo 1707: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en el Capítulo N° 3 Sección quinta morfología urbana (epígrafe 3.5.16)

Artículo 1708: Sólo se podrán abrir ventanas de vistas rectas en paredes donde se haya eliminado la medianería cuando la separación entre las paredes sea mayor o igual a 1.50m.

Artículo 1709: Para ventanas de vista oblicua dicha distancia no podrá ser menor de 0.75 m.

Artículo 1710: Cuando la distancia es menor de 0.75 m, sólo se permitirán ventanas de luces a una altura mayor de 1.80

4.5.19.3 Acciones Constructivas

Nuevas Construcción

Artículo 1711: Para las nuevas construcciones, ampliaciones y reconstrucciones se aprueban los siguientes materiales:

- a) En paredes: Bloques, ladrillos, elementos prefabricados y semiprefabricados.
- b) En cubierta: Losa de hormigón armado, tejas cerámicas y/o asbestocemento.
- c) En pisos: Loseta hidráulica, terrazo, gres cerámico y cemento.

Artículo 1712: Para las nuevas instalaciones de servicios se permitirá, el uso tanto de materiales convencionales como de nuevas tecnologías.

Artículo 1713: Se permitirá en las terminaciones de fachada el uso de enchapes, pudiendo utilizarse para ellos cerámica y piedra.

Artículo 1714: Se admite las obras de conservación, ampliación, construcción y reconstrucción de las edificaciones existentes.

Artículo 1715: La tecnología constructiva y los materiales de construcción a utilizar en cada caso deberán estar en función de las características constructivas de cada edificación y del conjunto urbano.

Artículo 1716: En los casos de edificaciones que ocupen parcelas con frente a más de una vía, todas sus fachadas se tratarán como fachadas principales a los efectos de la calidad del diseño.

Artículo 1717: Se deberá incorporar además de los materiales y técnicas tradicionales al tratamiento de las fachadas de ser posibles materiales de terminación integral, resistentes al intemperismo.

Cubiertas

Artículo 1718: Se permitirá la construcción de cubiertas tanto plana como inclinadas siempre que se respete lo establecido referente a los materiales constructivos.

División y unificación de viviendas.

Artículo 1719: La división y unificación de viviendas se supedita al cumplimiento de las siguientes regulaciones específicas:

- a) Podrán aprobarse la división y unificación de viviendas cuando el estado técnico, la tipología arquitectónica y el grado de protección de las edificaciones así lo permitan.
- b) No se permitirá la división de las viviendas cuando la dimensión de las viviendas resultantes sea menor de 25 m².
- c) No se autorizará el acceso a las viviendas divididas o unificadas a través de las parcelas colindantes a aquellas en que se ubican estas, salvo que se adquiera el derecho legal establecido para ello como servidumbre de paso u otro.

4.5.19.7 Construcción de escaleras

Artículo 1720: Se permitirá la construcción de escaleras para acceso a plantas superiores en las edificaciones en pasillos laterales y de fondo, siempre que se respete un mínimo de 0.75 m de pasillo lateral libre (sanitario) y 1.00 m como mínimo si es pasillo de tránsito.

Artículo 1721: En el caso de nuevas edificaciones en planta alta y divisiones se permitirá la construcción de escaleras en áreas de faja de portal tanto si existe o no jardín.

Artículo 1722: Las escaleras de acceso principal a construir tanto en interiores como en exteriores deberán tener un ancho mínimo de 0.90m, debiendo estar protegidas con barandas con una altura mínima de 0.90m medida a partir del borde anterior de la huella.

Artículo 1723: Los materiales a emplear en la construcción de las escaleras podrán ser hormigón, piedra, metal o combinación de estos.

Artículo 1724: No se permite la construcción de escaleras de caracol en exteriores.

Artículo 1725: No se permite la construcción de escaleras en áreas de la vía pública, en pasillos, galerías o portales de uso público.

Artículo 1726: La construcción de escaleras en áreas de jardín, solo será permitida en casos que objetivamente no exista otra solución y siempre que no interrumpa las visuales hacia las propiedades colindantes y el libre acceso a la planta baja.

Artículo 1727: Se permitirá la construcción de escaleras en áreas de portal, siempre y cuando se deje libre como mínimo, un 50% del área original del portal y esta no interrumpa las visuales y el libre acceso de la planta baja.

Artículo 1728: En los casos que exista medio portal saliente, la construcción de la escalera se hará obligatoriamente en el área lateral no techada del mismo.

Artículo 1729: Cuando exista portal al frente y en los laterales, la escalera deberá construirse en el área de portal lateral a partir de la segunda línea de fachada.

4.5.18 Mobiliario urbano.

Artículo 1730: Los elementos del mobiliario urbano tales como: Bancos para áreas exteriores, luminarias de vías y calles peatonales, cabinas telefónicas, elementos de señalización y otros requerirán diseños normalizados y apropiados a las características de la zona.

4.5.18.16 Carteles y señalizaciones.

Artículo 1731: Se permitirán carteles perpendiculares a las fachadas en las vías, colocados a una altura superior a los 3.00 m sobre el nivel de la acera.

Artículo 1732: El rotulado y señalización de calles se realizará mediante placa adosada en fachadas.

4.5.19.11 Demolición.

Declaración de Ruinas.

Artículo 1733: Los edificios en mal estado de conservación aparente, se someterán a un dictamen técnico (de oficio o a solicitud de personas naturales o jurídicas), elaborado por la autoridad competente. Dicho dictamen constituye el primer paso para abrir un expediente de estado ruinoso a la edificación.

Artículo 1734: Se considerarán en estado ruinoso aquellas edificaciones donde se estime un costo de reparación superior en 75 % del valor del edificio, considerado como nueva construcción.

Acciones Previas.

Artículo 1735: Antes de proceder al derribo parcial o total de un edificio, se tomarán medidas que eviten la afectación a colindantes, a la vía pública y a la propia edificación (mediante obras de preservación, apuntalamientos y protección).

Artículo 1736: Será obligatoria la consolidación estructural de un inmueble en caso de colindar con una o más edificaciones, donde vaya a efectuarse demolición total.

Acciones de Demolición total o parcial.

Artículo 1737: La demolición total de un inmueble podrá realizarse solo cuando se demuestre la peligrosidad que representa para sus ocupantes o para el normal funcionamiento del sitio donde se ubica.

Zona de espacios públicos y áreas verdes



Derrotero: Zona 1 Localizada al Norte del asentamiento, está conformada por la manzana 0006. Partimos del punto más al Noroeste de la zona y del asentamiento donde se intercepta la Calle Martí y la cerca perimetral que delimita el Complejo Deportivo, coincide con la cerca perimetral de terreno de la CPA 21 de Septiembre con las coordenadas x: 542 220 y: 351 000, avanzamos rumbo Noreste recorriendo una distancia de 340 metros hasta llegar al punto con las coordenadas x: 542 530 y: 351 130, donde coinciden las cercas perimetrales que delimita el Complejo Deportivo y áreas terreno de la CPA 21 de Septiembre, tomamos rumbo Sureste avanzamos una distancia de 372,80 metros hasta llegar al punto con las coordenadas x: 542 675,2 y: 350 788,8, tomamos rumbo Suroeste donde coinciden las cercas perimetrales que delimita el Complejo Deportivo y áreas terreno de la CPA 21 de Septiembre avanzando una distancia de 121,50 metros hasta llegar al punto con las coordenadas x: 542 560 y: 350 740, tomamos rumbo Sur donde coinciden las cercas perimetrales que delimita el Complejo Deportivo y áreas terreno de la CPA 21 de Septiembre avanzando una distancia 30 metros hasta llegar al punto con las coordenadas x: 542 570 y: 350 710 tomamos rumbo Sureste donde coinciden las cercas perimetrales que delimita el Complejo Deportivo y áreas terreno de la CPA 21 de Septiembre avanzando una distancia 30 metros hasta llegar al punto con las coordenadas x: 542 600 y: 350 710 tomamos rumbo Suroeste donde coinciden las cercas perimetrales que delimita el Complejo Deportivo y parcelas de viviendas de la manzana 0137 avanzando una distancia 230 metros hasta llegar al punto con las coordenadas x:

542 380 y: 350 620 tomamos rumbo Noroeste bordeando la banda Este de la Calle Martí, avanzando una distancia 420 metros hasta llegar al punto de partida.

Derrotero: Zona 2 Esta zona ubicada al este del asentamiento. Partimos del punto más al Noroeste de la zona y del asentamiento donde se intercepta la Calle 2da y la Calle 3ra avanzamos rumbo Sureste por la banda Sur de la Calle 3ra, recorriendo una distancia de 124,4 metros hasta llegar al punto con las coordenadas x: 543 416,9 y: 350 292,4, donde coinciden las cercas perimetrales que delimita el área del jardín de comunales y áreas terreno de la CPA 21 de Septiembre, tomamos rumbo Sur avanzamos bordeando dicha cerca recorriendo una distancia de 93 metros, hasta llegar al punto con las coordenadas x: 543 404,6 y: 350 200,6, tomamos rumbo Oeste por la banda Sur de la Calle Leoncio Vidal recorreremos una distancia de 124,4 metros, hasta llegar al punto con las coordenadas x: 543 283,3 y: 350 212,2, tomamos rumbo Norte por la banda Este de la Calle 2da, recorreremos una distancia de 106,4 metros, hasta llegar al punto de partida.

Sección primera: Medio Ambiente

Artículo 1738: Cumplir con lo establecido en el Capítulo # 3, sección primera Medio Ambiente, , descrito en estas regulaciones urbanas.

4.1.1 Responsabilidad ambiental.

Artículo 1739: Es aquella que debe tener los pobladores para que el ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, más allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación, preservando la integridad y el carácter de los componentes del asentamiento para el mayor beneficio de la población.

Artículo 1740: Cumplir con lo establecido en el Capítulo # 3, sección primera Medio Ambiente, (epígrafe 3.1.1), descrito en estas regulaciones urbanas.

4.1.2 Equidad social.

Artículo 1741: El medio ambiente construido debe satisfacer en su marco conceptual las necesidades básicas de la población y reflejar la diversidad compositiva de la sociedad dentro del sistema de igualdad de la misma.

Artículo 1742: Cumplir con lo establecido en el Capítulo # 3, sección primera Medio Ambiente, (epígrafe 3.1.2), descrito en estas regulaciones urbanas.

4.1.3 Paisaje de verde urbano.

Artículo 1743: Se incentivará el uso de plantas tradicionales cuyas características no afecten la infraestructura vial y técnica además de facilitar su crecimiento y mantenimiento.

Artículo 1744: Cumplir con lo establecido en el Capítulo # 3, sección primera Medio Ambiente, (epígrafe 3.1.12), descrito en estas regulaciones urbanas.

4.1.4 Infraestructuras.

4.1.4.1 Redes de acueducto, alcantarillado y red pluvial.

Artículo 1745: No se permite la construcción de nuevas edificaciones que no cuenten con solución de acueducto y residuales.

Artículo 1746: Es vital el cumplimiento de las normativas específicas en la construcción de sistemas de drenajes para terrenos deportivos.

Artículo 1747: Cumplir con lo establecido en el Capítulo # 3, sección primera Medio Ambiente, (epígrafe 3.1.14.1), descrito en estas regulaciones urbanas.

4.1.4.2 Red eléctrica.

Artículo 1748: Cumplir con lo establecido en el Capítulo # 3, sección primera Medio Ambiente, (epígrafe 3.1.14.2), descrito en estas regulaciones urbanas.

4.1.4.3 Redes telefónicas.

Artículo 1749: Cumplir con lo establecido en el Capítulo # 3, sección primera Medio Ambiente, (epígrafe 3.1.14.3), descrito en estas regulaciones urbanas.

4.1.4.4 Red vial.

Artículo 1750: Cumplir con lo establecido en el Capítulo # 3, sección primera Medio Ambiente, (epígrafe 3.1.14.4), descrito en estas regulaciones urbanas.

4.1.5 Prevención del delito.

Artículo 1751: Prevención del delito mediante el diseño ambiental que permita revitalizar los espacios públicos:

- a) Adecuada iluminación pública, común o compartida y también la privada en los elementos de fachada.
- b) Proveer una visión directa y clara hacia los sectores peatonales.
- c) Incrementar los espacios y áreas públicas participativas.

3.1.6 Elementos arquitectónicos.

Artículo 1752: Será preferente el uso de elementos arquitectónicos tales como voladizos, aleros, salientes, persianas y portales entre otros, para disminuir la radiación solar y el deslumbramiento sobre los espacios habitables en función de la orientación de la fachada.

3.1.7 Ventilación cruzada.

Artículo 1753: Las nuevas edificaciones proveerán a cada espacio habitable de una o más ventanas operables por habitación, con una superficie mínima del 20 % del área de ventana permeable al viento en relación con el área de pared vinculada al exterior, para permitir ventilación cruzada y disminuir la dependencia de sistemas de ventilación artificial.

3.1.8 Energía alternativa.

Artículo 1754: Proporcionar e incentivar métodos alternativos para generar energía, minimizando la carga sobre la infraestructura existente.

3.1.9 Diseño de microclimas.

Artículo 1755: Se favorecerán aquellos diseños que armonicen con elementos naturales y arquitectónicos para hacer uso de las brisas y reducir la incidencia solar.

Sección Segunda: Protección y preservación patrimonial.

Artículo 1756: Cumplir con lo establecido en el Capítulo # 3, sección segunda Protección y preservación patrimonial, descrito en estas regulaciones urbanas.

4.2.1 Zona de protección.

Artículo 1757: En esta zona está edificado El Estadio Héroes de Corralillo, aunque es una edificación reciente por sus características clasifica como patrimonio que debemos cuidar.

Artículo 1758: Cumplir con lo establecido en el Capítulo # 3, sección segunda Protección y preservación patrimonial, descrito en estas regulaciones urbanas.

Sección tercera: Usos de Suelo.

Artículo 1759: Cumplir con lo establecido en el Capítulo # 3, sección tercera Usos de Suelo, descrito en estas regulaciones urbanas.

4.3.1 Uso de espacios o suelos.

Artículo 1760: Queda aprobado para el sector el uso Deportivo y de servicios a la población. Como uso convenido el administrativo. No se permite el uso productivo.

Sección cuarta: Estructura de la manzana.

Artículo 1761: Cumplir con lo establecido en el Capítulo # 3, sección cuarta Estructura de la manzana, descrito en estas regulaciones urbanas.

4.4.1.1 Dimensión y forma de las manzanas.

Artículo 1762: No se permiten acciones que tiendan a transformar o desvirtuar el carácter regular y ortogonal de la manzana de forma abierta de dimensión 408.00 X 290.00 m. En tal sentido deben respetarse las secciones viales de 7.00 m.

4.4.1.2 Coeficiente de ocupación y utilización en la manzana.

Artículo 1763: El coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S) permisible será hasta 0.25.

Artículo 1764: El coeficiente de utilización del suelo (C.U.S), será del 0.25.

4.4.3 Sobre la alineación de las edificaciones.

4.4.3.1 Primera y segunda línea de fachada.

Artículo 1765: No se permitirán nuevas construcciones y/o remodelaciones de las edificaciones existentes que no cuenten con fachada principal de frente a la vía.

4.4.3.2 Franja de Jardín.

No se permitirá el uso de jardín frontal. En aquellas calles o tramos de estas, donde exista esta condicional, se permitirá el uso del mismo adecuándose en cada caso a las condicionales específicas de cada calle, previo análisis por la Dirección Municipal de Planificación Física (D.M.P.F).

4.4.4 Imagen urbana y arquitectónica.

4.4.4.1 Características tipológicas.

Artículo 1766: Edificación ubicada en profundidad no medianera, fachada principal no paralela a la calle, no existe una alineación entre sí. Predominio de cubiertas inclinadas con un puntal mínimo de 3.00 m y 6.00 m como puntal máximo, combinadas con cubiertas planas, cercado perimetral exterior de malla perle. Existe el portal corrido de uso público, su ancho oscila entre 1.20 y 2.00 m.

Artículo 1767: Son instalaciones deportivas con edificaciones racionalista, construidas después del triunfo de la Revolución, de cubiertas inclinadas, carentes totalmente de elementos decorativos en las fachadas, su disposición espacial es funcional.

Artículo 1768: Se permite la construcción de aceras con un ancho mínimo de 1.00 m en aquellas secciones viales que lo permitan.

Artículo 1769: No se permite la ubicación de equipos de climatización en las fachadas de las edificaciones.

Artículo 1770: Toda nueva edificación que se construya ya sea para acoger un servicio público o vivienda multifamiliar está obligada a cumplir lo establecido por la Norma de Accesibilidad vigente (NC-391: "Accesibilidad de las personas al medio físico"). Esto se aplicara para toda rehabilitación a ejecutar en edificaciones existentes.

Artículo 1771: Se establecerá de modo obligatorio, rampas u otras soluciones de tipo mecánico o no, de acuerdo con las Normas establecidas para facilitar la accesibilidad correspondiente ante discapacidades presentes, tanto en la vía pública como en las instalaciones

4.4.4.2 Tipología arquitectónica.

Artículo 1772: La tipología arquitectónica es la IV y V, estarán dada por la más definida en el sector. (en los anexos).

4.4.4.3 Tipología constructiva.

Artículo 1773: Se permite la utilización de la tipología constructiva desde la 1 hasta la 3.

Artículo 1774: No se permite nuevas construcciones con tipología constructiva 5. (en los anexos desglosar las tipologías constructivas una por una).

Artículo 1775: Se permite la construcción de instalaciones aisladas de una y dos plantas (con predominio de una planta), estructuras de muros de cargas (hasta dos crujías) y estructuras de esqueleto, cubiertas inclinadas a dos aguas o losas planas de hormigón.

4.4.4.4 Proyección de la imagen.

Artículo 1776: Para las nuevas construcciones, ampliaciones y reconstrucciones se aprueban los siguientes materiales:

- a) En paredes: Bloques, ladrillos, elementos prefabricados y semiprefabricados.
- b) En cubierta: Losa de hormigón armado, tejas cerámicas y/o asbestocemento.
- c) En pisos: Loseta hidráulica, terrazo, gres cerámico y cemento.

Artículo 1777: Para las nuevas instalaciones de servicios se permitirá, el uso tanto de materiales convencionales como de nuevas tecnologías.

Artículo 1778: Se permitirá la construcción de cubiertas tanto plana como inclinadas siempre que se respete lo establecido referente a los materiales constructivos.

Artículo 1779: Las nuevas construcciones respetarán el puntal libre promedio de las edificaciones existentes en el sector.

Artículo 1780: No se permite la colocación en áreas exteriores de la parcela, facilidades temporales utilizadas como puntos de venta por los cuentapropistas, así como elementos tales como toldos, lonas, entre otros que afecten la imagen urbana.

Sección quinta: Morfología urbana.

4.5 Tipos y elementos de fachada.

4.5.1 Cercados.

Artículo 1781: Se permite el cercado para delimitar las áreas exteriores de la parcela con una altura entre 0.80 m y 1.00 m, en los frentes y laterales, hasta la segunda línea de fabricación, los materiales a utilizar será de malla perle.

Artículo 1782: Cumplir con lo establecido en el Capítulo # 3, sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.1) descrito en estas regulaciones urbanas.

4.5.2 Portales.

Artículo 1783: Se permite el portal elevado ajustándose al nivel de piso y a las condicionales específicas del área

Artículo 1784: No se permite el uso medios portales.

Artículo 1785: Cumplir con lo establecido en el Capítulo # 3, sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.3) descrito en estas regulaciones urbanas.

4.5.3 Alturas y puntales.

Puntales.

Artículo 1786: Se admite un puntal mínimo de 2.40 m, adecuándose a las características de cada calle. Para las cubiertas a dos aguas el puntal máximo será de 3.60 m.

4.5.4 Salientes.

Artículo 1787: Cumplir con lo establecido en el Capítulo # 3, sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.10) descrito en estas regulaciones urbanas.

4.5.5 Sobre mobiliario urbano

Artículo 1: Los elementos del mobiliario urbano tales como: Bancos para áreas exteriores, luminarias de vías y calles peatonales, cabinas telefónicas, elementos de señalización y otros requerirán diseños normalizados y apropiados a las características de la zona.

Artículo 2: Cumplir con lo establecido en el Capítulo # 3 sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.18.16) descrito en estas regulaciones urbanas.

4.5.5.1 Kioscos, Buzones.

Artículo 1788: Cumplir con lo establecido en el Capítulo # 3, sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.18.7) descrito en estas regulaciones urbanas.

Artículo 1789: En los espacios libres se permitirá la colocación de kioscos, ligeros y desmontables, que sean para la venta de productos culturales y otros servicios, dentro del proyecto integrar coherente.

4.5.5.2 Cabinas telefónicas.

Artículo 1790: Cumplir con lo establecido en el Capítulo # 3 sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.18.8) descrito en estas regulaciones urbanas.

4.5.5.3 Parterres y aceras.

Artículo 1791: No se permite la utilización de parterres interiores y/o exteriores en el sector.

Artículo 1792: Se permite la construcción de aceras con un ancho mínimo de 1.00 m.

Artículo 1793: Cumplir con lo establecido en el Capítulo # 3, sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.18.14) descrito en estas regulaciones urbanas.

4.5.5.4 Carteles y señalizaciones.

Artículo 1794: Se permitirán carteles perpendiculares a las fachadas en las vías, colocados a una altura superior a los 3.00 m sobre el nivel de la acera.

Artículo 1795: El rotulado y señalización de calles se realizará mediante placa adosada en fachadas.

Artículo 1796: Cumplir con lo establecido en el Capítulo # 3 sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.18.16) descrito en estas regulaciones urbanas.

4.5.6 Sobre los aspectos técnicos constructivos.

4.5.6.1 Intervenciones a nivel urbano.

Artículo 1797: Para este sector se aprueba como acción urbanística la rehabilitación y como acciones constructivas la conservación, ampliación, construcción y reconstrucción.

4.5.6.2 Acciones Constructivas.

Artículo 1798: Cumplir con lo establecido para la eliminación de barreras arquitectónicas en el Capítulo # 3, sección quinta (epígrafe 3.5.19.3) reflejado en este documento.

Artículo 1799: Se admite las obras de conservación, ampliación, construcción y reconstrucción de las edificaciones existentes.

Artículo 1800: La tecnología constructiva y los materiales de construcción a utilizar en cada caso deberán estar en función de las características constructivas de cada edificación y del conjunto urbano.

Artículo 1801: En los casos de edificaciones que ocupen parcelas con frente a más de una vía, todas sus fachadas se tratarán como fachadas principales a los efectos de la calidad del diseño.

Artículo 1802: Se deberá incorporar además de los materiales y técnicas tradicionales al tratamiento de las fachadas de ser posibles materiales de terminación integral, resistentes al intemperismo.

Artículo 1803: La tipología a utilizar será I, II y III.

4.5.6.6 Construcción en áreas libres y azoteas.

Artículo 1804: Se permitirá la ampliación en planta baja de cualquier edificación, siempre y cuando la parcela lo permita, respetando el coeficiente de ocupación de suelo para el sector.

4.5.6.7 Barreras urbanas y arquitectónicas.

Artículo 1805: Cumplir con lo establecido para la eliminación de barreras arquitectónicas en el Capítulo # 3, Sección quinta (epígrafe 3.5.19.10) reflejado en este documento.

4.5.6.8 Demolición.

Declaración de Ruinas.

Artículo 1806: Las edificaciones en mal estado de conservación aparente, se someterán a un dictamen técnico (de oficio o a solicitud de personas naturales o jurídicas), elaborado por la autoridad competente. Dicho dictamen constituye el primer paso para abrir un expediente de estado ruinoso a la edificación.

Artículo 1807: Se considerarán en estado ruinoso aquellas edificaciones donde se estime un costo de reparación superior en 75 % del valor del edificio, considerado como nueva construcción.

Acciones Previas.

Artículo 1808: Antes de proceder al derribo parcial o total de una edificación, se tomarán medidas que eviten la afectación a colindantes, a la vía pública y a la propia edificación (mediante obras de preservación, apuntalamientos y protección).

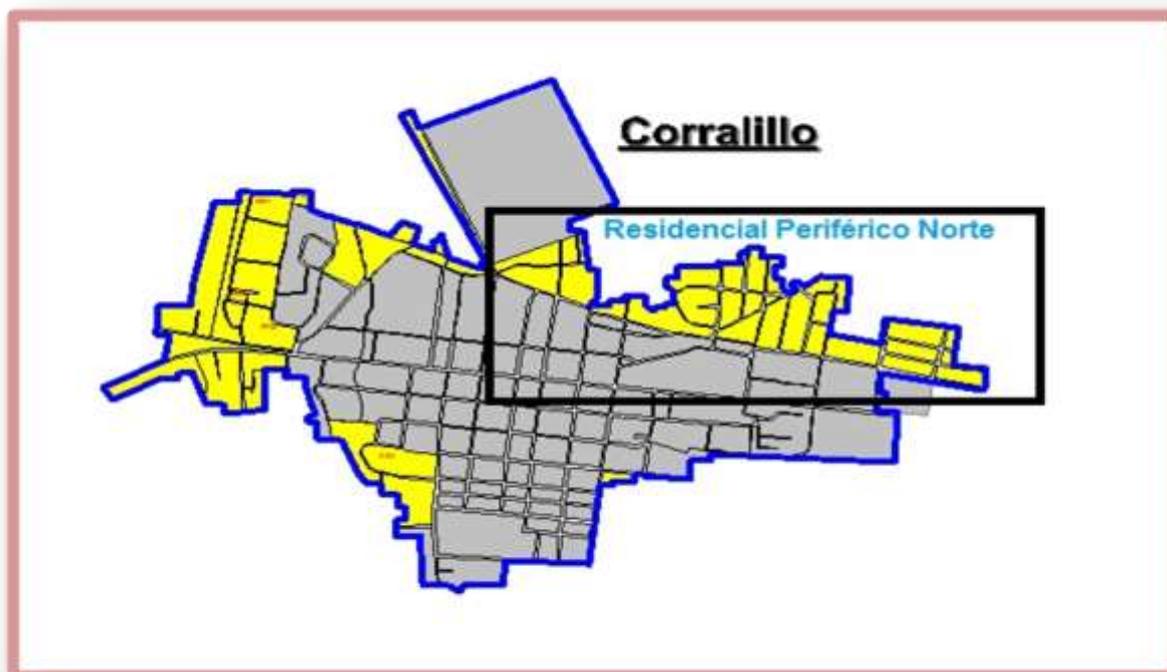
Artículo 1809: Será obligatoria la consolidación estructural de un inmueble en caso de colindar con una o más edificaciones, donde vaya a efectuarse demolición total.

Acciones de Demolición total o parcial.

Artículo 1810: La demolición total de un inmueble podrá realizarse solo cuando se demuestre la peligrosidad que representa para sus ocupantes o para el normal funcionamiento del sitio donde se ubica.

Zona residencial periférica

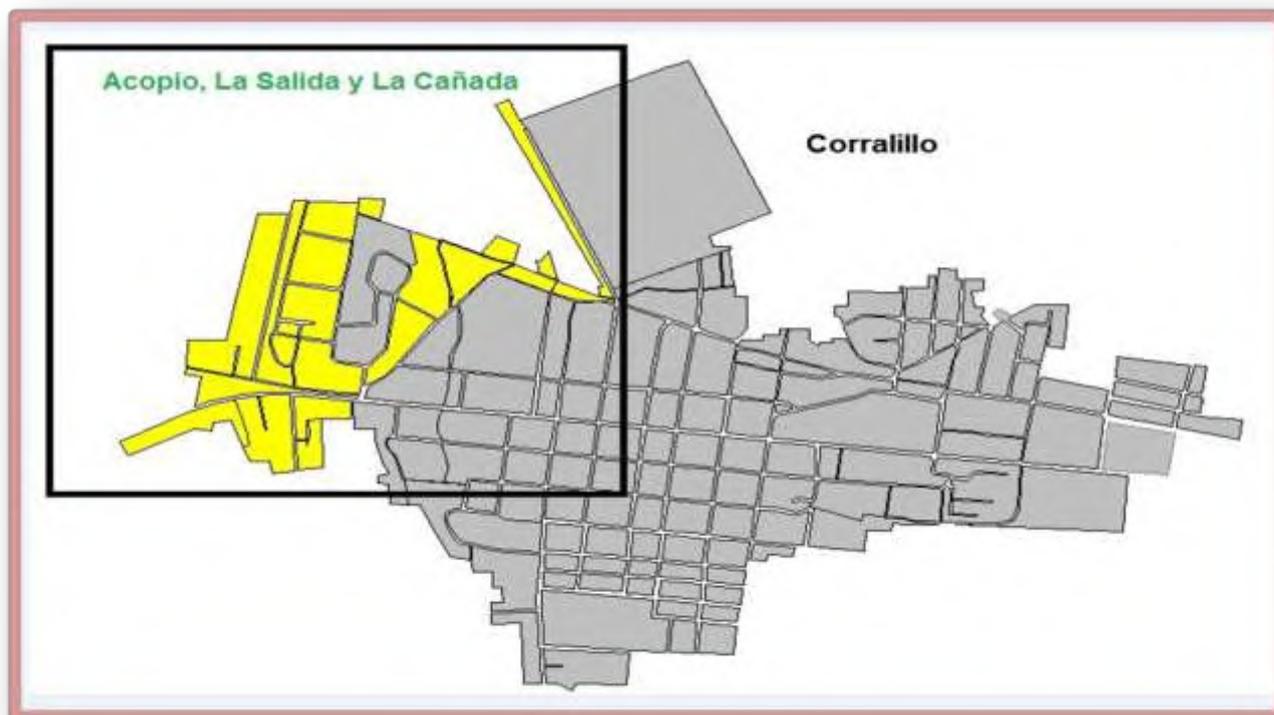
La zona residencial periférica se divide en tres Subzonas, que por tener las características similares van a compartir las mismas regulaciones que van a estar complementadas en el Capítulo 3.



Zona norte

_Derrotero: Se localiza al Noreste del asentamiento. Partimos del punto más al Noreste de la zona que posee las coordenadas x: 542 600 y: 350 700, avanzamos irregularmente primero hacia el Sur, después hacia el Este, Norte, Este, Sur, Noreste, Sur, Este, Norte, Este y Sur bordeando el límite del asentamiento coincidiendo con la cerca perimetral del terreno de la CPA 21 de Septiembre, deteniéndonos en varios puntos con las coordenadas P1 x: 542 820 y: 350 610, P2 x: 543 020 y: 350 660 P3 x: 543 220 y: 350 580, P4 x: 543 300 y: 350470, P5 x: 543 480 y: 350 450, P6 x: 543 540 y: 350 320, P7 x: 543 530 y: 350 280, hasta llegar donde se intercepta con la Calle 3ra. Tomamos rumbo Noroeste por la banda Norte de la Calle 3ra, cruzamos las calles 2da A, 2da, 4ta, 8va, 10ma, 12 A y 16, nos desviamos por la Calle Línea y tomamos su borde Norte, cruzamos las calles Aguirre, Máximo Gómez y 5ta, recorremos una distancia de 1 220 metros, hasta llegar a la intercepción con la cerca perimetral que delimita el Complejo Deportivo. Tomamos rumbo Noreste bordeando dicha cerca hasta llegar al punto de partida recorriendo una distancia de 230 metros.

Zona Acopio, La salida y La Cañada



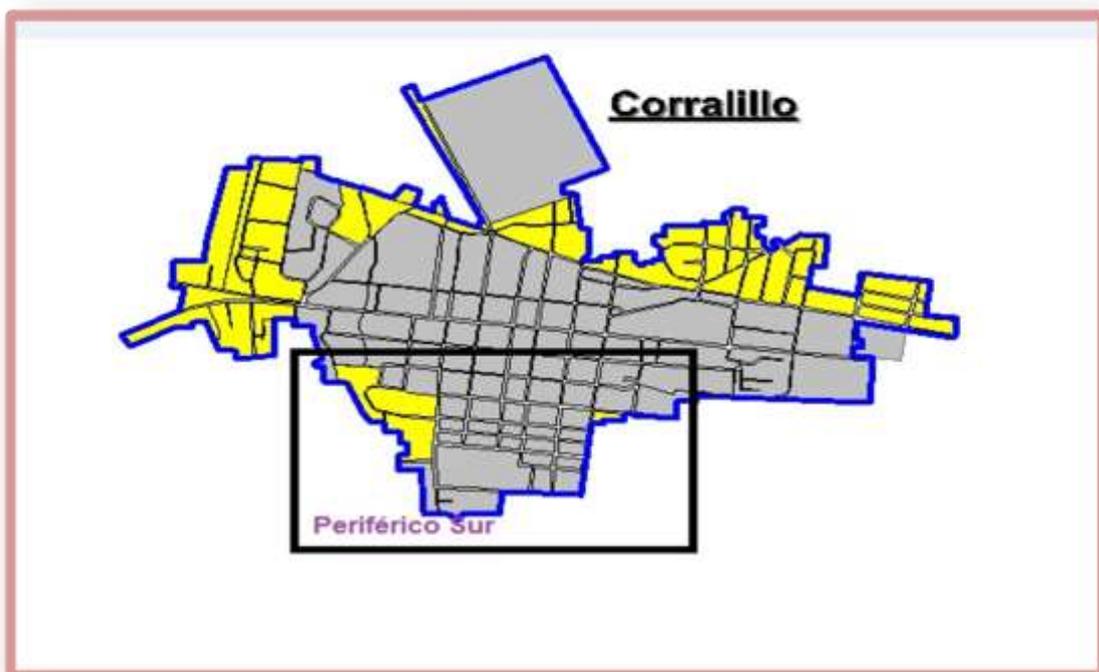
Derrotero: (Anillo Exterior): Se localiza al Oeste, Noroeste y Suroeste del asentamiento. Partimos del punto más al Noroeste de la zona con las coordenadas x: 541 730 y: 350 790, avanzamos irregularmente bordeando el límite del asentamiento hacia el Este, Norte, Sur, Este, tomamos la banda norte de la Calle 5ta continuamos hacia el Este nos desviamos bordeando el límite de las viviendas con sus parcela que están con el frente a dicha calle, volvemos a la calle 5ta, continuamos hacia el Este bordeando la banda Norte de dicha calle cuando nos volvemos a desviar hacia el Noroeste bordeando el límite coincidiendo con el fondo de las parcelas de las viviendas con el frente a la Calle Martí recorriendo una distancia de 490 metros hasta llegar al punto con las coordenadas x: 542 130 y: 351010, tomamos rumbo Noreste avanzando 40 metros hasta llegar a la Calle Martí. Tomamos rumbo Sureste por la banda oeste de la mencionada calle recorreremos una distancia de 490 metros, cruzamos la calle 5ta, hasta llegar donde se intercepta con la Calle 1ra. Tomamos rumbo Noroeste bordeando la banda Norte de la Calle primera avanzamos hasta donde se intercepta esta calle con la Calle Mario mesa, cruzamos la calle y tomamos rumbo Suroeste bordeando la banda Oeste de la calle antes mencionada, cruzamos las calles 7ma y 5ta B continuamos hasta donde se intercepta con la Calle Israel Ruíz, cruzamos la calle y tomamos rumbo Sur por su borde Oeste, avanzamos y cruzamos las Calles Juan Contreras y Leoncio Vidal, tomamos la calle 13

Regulaciones urbanas del asentamiento Corralillo 2014

por su banda Oeste y continuamos hasta el límite del asentamiento donde lo bordeamos por su parte más al Suroeste deteniéndonos en varios puntos con coordenadas x: 541 850,4 y: 350 325,6, recorreremos una distancia de 110m hasta el P2 con coordenadas x: 541 853,6 y: 350 215,6, recorreremos una distancia de 108,7 m hasta el P3 con coordenadas x: 541 759,8 y: 350 204 recorreremos una distancia con forma irregular de 162,3m hasta el P4 con coordenadas x: 541 683,5 y: 350 323,0, recorreremos una distancia con forma irregular de 214,9 m hasta el P5 con coordenadas x: 541 496,5 y: 350 244.1 recorreremos una distancia de 33,10 m hasta el P6 con coordenadas x: 541 479,7 y: 350 272, 6 Tomamos rumbo Noreste por la banda Sur de la Calle Leoncio Vidal recorreremos una distancia de 157,10 metros, cruzamos la calle y tomamos rumbo Norte bordeando el límite del asentamiento por su parte Oeste hasta llegar a la Calle Juan Contreras, cruzamos la calle y continuamos con el mismo rumbo bordeando el límite del asentamiento por su parte Oeste deteniéndonos en varios puntos P1 con coordenadas x: 541 600 y: 350 500 recorreremos una distancia de 80 m hasta el P2 con coordenadas x: 541 680 y: 350 500, recorreremos una distancia de 360 m hasta llegar al punto de partida.

Anillo interior: Partimos del punto más al Noreste del anillo interior de la zona a describir donde se intercepta las calles Tony Alomá y 5ta, tomamos rumbo Sureste por el borde Sur de la Calle 5ta recorriendo una distancia de 103,90 metros hasta llegar donde se intercepta con el fondo de la cerca perimetral de las parcelas de viviendas con el frente a la Calle 7ma. Tomamos rumbo Sur bordeando las parcelas antes mencionadas, bordeando el borde Oeste de la Calle 6ta, cruzamos la Calle 5ta y continuamos hasta llegar donde se intercepta dicha calle con la Calle Israel Ruíz. Tomamos rumbo Oeste por la Calle Tony Alomá y avanzamos por el borde Este de dicha calle cruzamos la Calle 8va hasta llegar al punto de partida.

Zona Sur



Derrotero: Subzona 1. Partimos del punto más al Sur del asentamiento con las coordenadas x: 542 200 y: 350 190, bordeamos el límite de las manzanas 0107 recorreremos una distancia de 110m hasta llegar a la Calle B. Tomamos rumbo Sur por el borde Oeste de dicha calle hasta llegar a la Calle 4ta interior, cruzamos la calle avanzamos por los límites de las manzanas 0106 y 0105 recorriendo una distancia de 140 m hasta llegar a la Calle Luis Córdova. Tomamos rumbo Sur avanzamos por su banda Oeste, y continuamos hasta llegar a la Calle E, tomamos rumbo Oeste avanzamos por el borde norte de dicha calle hasta llegar al punto con las coordenadas x: 542 160 y: 349 890, tomamos rumbo Suroeste bordeando el límite del asentamiento por su parte más al Suroeste coincidiendo con las manzanas 0092 y 0107 hasta llegar al punto de partida.

Subzona 2. Está conformada por la manzana 0094. Colinda por el Norte con la calle La loma, por el Este y Sur con el límite del asentamiento y por el Oeste con la Calle Aguirre

Sección primera: Medio Ambiente.

4.1.1 Responsabilidad ambiental.

Artículo 1811: Es aquella que debe tener los pobladores para que el ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, más allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación, preservando la integridad y el carácter de los componentes del asentamiento para el mayor beneficio de la población.

Artículo 1812: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección primera, Medio Ambiente.

Artículo 1813: Los adornos, carteles, construcciones temporales, instalaciones eléctricas, etc. colocados en los espacios públicos, con motivos de celebraciones y festejos, actos o conmemoraciones nacionales o locales, deberán ser retirados en un término no más de 72 horas con posterioridad a la fecha de concluida las actividades, por parte de las personas u organismos que las hubiesen colocado.

Artículo 1814: Las chimeneas de establecimientos existentes actualmente en el asentamiento, tendrán que elevarse por sobre los edificios que se hallen en un radio de 50.0 metros en función de las características de la emisión y de las restricciones sobre el uso de las edificaciones circundantes.

Artículo 1815: Dirigir las visuales hacia la propia trama urbana, jerarquizando con elementos naturales y hacia los sitios que brinden mayor aporte al ambiente urbano, como las edificaciones destinadas a los servicios, parques y espacios públicos.

Artículo 1816: Para el mantenimiento de la limpieza y saneamiento urbano es de obligatorio cumplimiento, por parte de Comunales, mantener en las vías, aceras, portales, solares yermos estatales y espacios públicos:

a) Limpieza periódica del área.

b) Prohibición total de depósitos de escombros y desechos por parte de particulares y establecimientos estatales.

c) Construcción de colectores para el depósito de basura, que variarán en tamaño y disposición según complejidad de la zona o sector.

Artículo 1817: Ante cualquier tipo de derrumbe, es obligatorio ejecutar acciones inmediatas tales como:

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

Artículo 1818: Las entidades estatales que posean edificaciones vacías o inhabitadas en el asentamiento; quedan obligadas a ejercer un permanente control sobre la atención a que deben ser objeto las mismas, así como garantizar su cuidado y limpieza hasta tanto no se defina otra situación legal y uso de suelo acordes a los planes para la zona donde se encuentren ubicadas.

4.1.2 Equidad social.

Artículo 1819: El medio ambiente construido debe satisfacer en su marco conceptual las necesidades básicas de la población y reflejar la diversidad compositiva de la sociedad dentro del sistema de igualdad de la misma.

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

Artículo 1820: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección primera, Medio Ambiente (Epígrafe 3.1.4).

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

Artículo 1821: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección primera, Medio Ambiente (Epígrafe 3.1.5).

Artículo 1822: No se permitirá la inserción de nuevas instalaciones contaminantes dentro de la trama urbana residencial, ni la ampliación de las existentes. Su ubicación será hacia la zona industrial, prevista por el Plan de Ordenamiento.

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

Artículo 1823: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección primera, Medio Ambiente (Epígrafe 3.1.6).

Artículo 1824: Los niveles de contaminación sónica permisibles para las distintas zonas del pueblo son:

- a) Zonas de mediana restricción de ruido: zonas comerciales, instalaciones productivas menores y establecimientos de servicios, instalaciones deportivas y educacionales (60 decibeles en el día y 50 decibeles en la noche).
- b) Zonas de menor restricción de ruido: centros recreativos (65 decibeles por el día y 60 por la noche).

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

Artículo 1825: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección primera, Medio Ambiente (Epígrafe 3.1.7).

Artículo 1826: 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 Comunes.

Artículo 1827: Es de obligatorio cumplimiento por las entidades correspondientes la limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas verdes urbanas de una manera periódica y permanente.

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

Artículo 1828: Se prohíbe:

- a) Toda acción constructiva o colocación de elementos (cercas, tapias, puentes, rellenos, tuberías con diámetro reducido, etc. que obstruyan la libre circulación de las aguas pluviales por cunetas y badenes y que modifiquen el curso de las mismas, reafirmando los problemas de inundación.
- b) Modificar el curso de las cañadas, ríos y arroyos, así como el vertimiento de desechos que al acumularse interrumpen el paso de las aguas y refuerzan los problemas de inundación.
- c) La construcción de obras nuevas en zonas vulnerables a inundación [zonas aledañas cañadas y otras definidas en el Plan General de Ordenamiento Urbano (PGOU)].
- d) Toda acción de revitalización urbana deberá reforzar el paisaje que distingue al asentamiento: su estructura y trazado, la antigüedad de su arquitectura, sus perfiles, alturas tradicionales, entre otras.

3.1.13 Paisaje de verde urbano.

Artículo 1829: Se favorecerá el empleo de vegetación que ocupe espacios mínimos de suelo y que brinden la mayor superficie de follaje.

Artículo 1830: Es responsabilidad de la Dirección Municipal de Comunales la limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas verdes urbanas de manera periódica y permanente.

Artículo 1831: Toda acción de revitalización urbana deberá reforzar el paisaje que distingue al asentamiento: su estructura y trazado, la antigüedad de su arquitectura, sus perfiles, alturas tradicionales, entre otras.

3.1.9 Aspectos higiénicos ambientales

Artículo 1832: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección primera, Medio Ambiente (Epígrafe 3.1.13).

3.1.14 Infraestructura Técnica.

Artículo 1833: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección primera, Medio Ambiente (Epígrafe 3.1.14 y sus subepígrafe).

Artículo 1834: Se prohíben las conexiones ilegales de albañales, acueductos, alumbrado, gas, drenaje pluvial, tanto al sistema propio de los inmuebles como a la red urbana más próxima.

Artículo 1835: No se permite la construcción de nuevas edificaciones que no cuenten con solución de acueducto y residuales.

3.1.11 Transporte.

Artículo 1836: Se permitirá la utilización de bicicletas dentro del asentamiento, así como los coches de caballos en los lugares que se determinen por la DMPF previa consulta del Centro Municipal de Higiene y Epidemiología y la Dirección Municipal de Transporte, para minimizar el impacto de gases, malos olores y ruido sobre el medio ambiente.

3.1.16 Terrazas y azoteas jardín

Artículo 1837: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección primera, Medio Ambiente (Epígrafe 3.1.19).

3.1.13 Elementos arquitectónicos.

Artículo 1838: Será preferente el uso de elementos arquitectónicos tales como voladizos, aleros, salientes, persianas y portales entre otros, para disminuir la radiación solar y el deslumbramiento sobre los espacios habitables en función de la orientación de la fachada, siempre cumpla con las regulaciones urbanas y estén aprobadas en este sector específico por Patrimonio Municipal.

Sección segunda: Protección y preservación patrimonial.

Artículo 1839: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección Segunda Protección y preservación patrimonial con sus cinco epígrafes.

4.2.8 Frentes de calles de alto valor.

Artículo 1840: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección Segunda Protección y preservación patrimonial (epígrafe 3.2.5).

Sección tercera: Usos de suelo.

4.3.1 Régimen de Uso.

Artículo 1841: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección tercera Usos de suelo.

Artículo 1842: Quedan aprobados para este sector los usos comerciales, parque y de servicios. Los usos residenciales y administrativos serán convenidos. No se permite la agricultura urbana como uso en este sector ni el uso industrial.

Artículo 1843: No se permitirá la construcción y ampliación de instalaciones perturbadoras o no compatibles con la función de centro.

Artículo 1844: Las áreas verdes, de juegos infantiles y de descanso para la población, se respetarán y deberán ser estudiadas como parte del proyecto urbanístico de la zona en su conjunto.

Artículo 1845: No se permite la entrega de locales de servicios a la población o a entidades estatales con el fin de ser adaptadas para viviendas.

Artículo 1846: Para garantizar el máximo aprovechamiento del suelo se establecen los siguientes requerimientos para las parcelas y solares yermos a entregar para la construcción de viviendas por esfuerzo propio de la población:

- En suelo urbanizable las parcelas a entregar tendrán una dimensión entre 80m cuadrados y 150m cuadrados.
- En cuanto suelo urbanizado las dimensiones de las parcelas estarán en dependencia de la tipología urbanística de la zona, variando en cuanto a forma y dimensiones. En los casos en que las parcelas y solares yermos disponibles sobrepasen los 150m cuadrados serán entregados a más de una persona, con preferencia a la construcción de viviendas dúplex, biplantas, pareadas, u otra tipología que garantice racionalidad en la ocupación y uso del suelo.

4.3.2 Uso de espacios o suelos.

Artículo 1847: Se consideran espacios que pueden ser arrendados y ejecutar en ellos acciones constructivas o colocar puntos móviles, los siguientes: salas, saletas,

comedores, patios, jardines, azoteas, terrazas, garajes, piscinas y otros que constituyen parte integrante de la descripción de una vivienda o inmueble estatal.

Artículo 1848: Los suelos aprobados con usos temporales (por ser parcelas libres sin un uso inmediato definido) son aquellos utilizados con carácter provisional, pues sin ser incompatibles, no favorecen las potencialidades previstas en los planes para la ciudad. Generalmente se relaciona con las funciones restringidas y se permiten funciones de comercio, gastronomía, cultura, recreación, deporte, servicios a la comunidad u otras actividades al aire libre.

Artículo 1849: Se aprobarán previamente, en el Consejo de la Administración Municipal, aquellos espacios ociosos donde se hayan solicitado acciones constructivas y las mismas procedan en calidad de arrendamiento hasta tanto se ejerza la actividad de cuenta propia.

Artículo 1850: En cada una de las áreas comunes habilitadas se cumplirán los requisitos funcionales, estéticos e higiénicos sanitarios, analizados durante el proceso de selección del área y corroborados en la autorización otorgada.

Artículo 1851: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección tercera Usos de suelo (epígrafe 3.3.3).

Sección cuarta: Estructura Urbana.

Artículo 1852: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección cuarta Estructura urbana.

4.4.1.1 Dimensión y forma de las manzanas.

Artículo 1853: Manzanas cerradas de proporciones cuadradas y rectangulares, de dimensiones variables de 50.00, 70.00 y 80.00 m.

4.4.1.2 Coeficiente de ocupación y utilización de la manzana.

Artículo 1854: El coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S) permisible será hasta 0.29.

Artículo 1855: El coeficiente de utilización del suelo (C.U.S), será del 0.58 permisible en las manzanas, el cual estará dado por la resistencia del suelo.

4.4.1.3 Dimensiones y características de las áreas libres interiores por manzana.

Artículo 1856: El coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S) en la parcela será hasta del 41%.

Artículo 1857: El coeficiente de utilización del suelo (C.U.S) en la parcela será hasta del 82.6 %.

4.4.1.4 Forma y coeficiente de ocupación de la parcela.

Artículo 1858: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección cuarta Estructura urbana (epígrafe 3.4.1.4).

4.4.2 Sobre la disposición de la edificación en la parcela.

Artículo 1859: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección cuarta Estructura urbana (epígrafe 3.4.2).

4.4.2.1 Coeficiente de ocupación y utilización de la parcela.

Artículo 1860: La ocupación máxima de la parcela será del 65 % y la superficie descubierta será 35 % esto incluye el área de jardín frontal, así como los pasillos laterales y el fondo. Se respetará básicamente el régimen de parcelación individual.

4.4.2.3 Dimensionamiento y características del espacio libre interior de la parcela.

Artículo 1861: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección cuarta Estructura urbana (epígrafe 3.4.2.3).

Artículo 1862: El drenaje de la cubierta será por caída libre, sin afectar los predios ajenos colindantes ni áreas de uso público.

Artículo 1863: El uso de pasillos laterales se permite en obras nuevas respetando que:

- a. Se configuren a partir de la segunda crujía.
- b. Tenga como ancho mínimo 0.85 m y 1.00 m como ancho máximo.
- c. Se asegure la accesibilidad para el mantenimiento.

4.4.2.4 Cotas para establecer los planos de nivelación de las edificaciones.

Artículo 1864: A pesar de la diferencia notable entre un lateral de la vía y el otro (0.10 – 0.30 y 0.60–2.00 m), para la nivelación del terreno.

Artículo 1865: Las nuevas edificaciones y/o ampliación ajustarán su nivel de piso a las condicionales específicas de cada tramo de la zona.

4.4.3 Sobre la alineación de las edificaciones.

4.4.3.1 Primera y segunda línea de fachada.

Artículo 1866: Las nuevas edificaciones y/o remodelaciones de las existentes tendrán que mantener la alineación predominante en la cuadra.

Artículo 1867: No se permitirán nuevas construcciones y/o remodelaciones de las existentes que no cuenten con fachada principal de frente a la vía.

Artículo 1868: En el caso de las edificaciones próximas a la cañada deben de respetar la cota de inundación de esa zona en específico.

4.4.3.2 Franja de jardín.

Artículo 1869: No se permitirá el uso de jardín frontal. En aquellas calles o tramos de estas, donde exista esta condicional, se permitirá el uso del mismo adecuándose en cada caso a las condicionales específicas de cada calle, previo análisis por la Dirección Municipal de Planificación Física (D.M.P.F.).

4.4.3.3 Franja de portal.

Artículo 1870: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección cuarta Estructura urbana (epígrafe 3.4.3.3).

4.4.3.4 Pasillos laterales y de fondo.

Artículo 1871: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección cuarta Estructura urbana (epígrafe 3.4.3.4).

Artículo 1872: El uso de pasillos laterales se permitirá en obras nuevas respetando que:

- a) Se configuren a partir de la segunda crujía.
- b) Tenga como ancho mínimo 1.00 m y 1.50 m como ancho máximo.
- c) Se asegure la accesibilidad para el mantenimiento.

Artículo 1873: En los casos en que por razones objetivas se requiera producir la ampliación de una vivienda sobre el área de patio eliminando éste, será obligatorio dejar un pasillo de fondo con un ancho mínimo de 0.75, si solo funciona como pasillo sanitario y de 1m si constituye pasillo de tránsito.

4.4.4 Sobre la infraestructura vial.

Artículo 1874: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección cuarta Estructura urbana (epígrafe 3.4.4).

Artículo 1875: Para la construcción de rampas de acceso de vehículos u otros equipos las cuales tengan que romper la continuidad del contén (ya sea integral o simple), la acera o del parterre; es necesaria la autorización de la DMPF, Comunales así como el de Patrimonio para los casos en el Centro Histórico u otras zonas de valor.

4.4.5 Sobre otras infraestructuras.

4.4.5.1 Parámetros mínimos y elementos técnicos para el cumplimiento de los requerimientos higiénicos de ventilación e iluminación, dotaciones de servicios (agua, electricidad, disposición de albañales y residuales, teléfono, combustible, almacenamiento de basura, etc.)

Artículo 1876: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección cuarta Estructura urbana (epígrafe 3.4.5).

Artículo 1877: 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 1878: En zonas donde no existe alcantarillado se podrán utilizar soluciones de tratamiento individual como: fosa maura, tanque séptico y pozo absorbente, debiendo estar a una distancia mínima de 5.0 metros de la vivienda y a 15.0 metros de fuentes de abasto de agua.

Artículo 1879: 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.

Artículo 1880: No se permitirá construir ningún tipo de edificación sobre redes técnicas, abastos de agua, drenaje, alcantarillado, conductoras de comunicación y otros.

Artículo 1881: No se permiten depósitos de basura individuales que requieran acciones constructivas; sólo la utilización de envases aislados que se disponen de forma diaria (en horario nocturno, preferiblemente de 4:00am-6:00am) en las aceras o franjas de estas, frente a cada vivienda, para que los trabajadores de Servicios Comunales recojan los residuales.

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

Artículo 1882: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección cuarta Estructura urbana (epígrafe 3.4.5).

4.4.6 Imagen Urbana y Arquitectónica.

4.4.6.1 Tipología arquitectónica.

Artículo 1883: Se permite la construcción de viviendas aisladas de una y dos plantas (con predominio de una planta), estructuras de muros de cargas (hasta dos crujiás) y estructuras de esqueleto, cubiertas inclinadas a dos aguas o losas planas de hormigón.

Artículo 1884: No se permite nuevas construcciones con tipología constructiva 5. (en los anexos desglosar las tipologías constructivas una por una).

Artículo 1885: Se permite la construcción de viviendas aisladas de una y dos plantas (con predominio de una planta), estructuras de muros de cargas (hasta dos crujiás) y estructuras de esqueleto, cubiertas inclinadas a dos aguas o losas planas de hormigón.

Artículo 1886: Predominio de tipología constructiva 2, combinada con la existencia de tipología 1 y 3, por tanto se permite la utilización de la tipología constructiva desde la 1 hasta la 3.

4.4.6.2 Características tipológicas.

Artículo 1887: En esta zona coexisten edificaciones aisladas y tramos de medianería, fachada principal paralela a la calle, alineadas entre sí, se aprecian portales de uso público y privado, estos últimos favorecidos por los desniveles del terreno, la cubierta que mas predomina es la inclinada de tejas de barro.

4.4.6.4 Características de estilo.

Artículo 1888: Se mantendrá la tipología urbanística V, viviendas no medianeras individuales o pareadas de tipología constructiva I y II.

Artículo 1889: Se permite la construcción de aceras con un ancho mínimo de 1.00 m en aquellas secciones viales que lo permitan.

Artículo 1890: No se permite la ubicación de equipos de climatización en las fachadas de las edificaciones.

Artículo 1891: Toda nueva edificación que se construya ya sea para acoger un servicio público o vivienda multifamiliar está obligada a cumplir lo establecido por la Norma de Accesibilidad vigente (NC-391: "Accesibilidad de las personas al medio físico"). Esto se aplicara para toda rehabilitación a ejecutar en edificaciones existentes.

Artículo 1892: Se establecerá de modo obligatorio, rampas u otras soluciones de tipo mecánico o no, de acuerdo con las Normas establecidas para facilitar la accesibilidad correspondiente ante discapacidades presentes, tanto en la vía pública como en las instalaciones.

4.4.6.6 Color.

Artículo 1893: En las edificaciones ubicadas a ambos lados de la calle Leoncio Vidal, será obligatorio solicitar autorización para cambiar el color de una edificación en la D.M.P.F y será el establecido como resultado de los estudios de colores que deberán ser efectuados por la Oficina Municipal de Monumento.

Artículo 1894: No se permitirá la pintura exterior independiente de locales que formen parte de una misma unidad edificatoria.

Artículo 1895: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección cuarta Estructura urbana (epígrafe 3.4.6).

4.4.7 Proyección de la Imagen y Acciones Constructivas.

Artículo 1896: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección cuarta Estructura urbana (epígrafe 3.4.7).

Artículo 1897: Todas las intervenciones que se ejecuten deberán tener un diseño agradable, el cual debe presentarse en la DMPF conjuntamente con la solicitud de autorización para realizar acciones constructivas.

Artículo 1898: Se presentarán diseños con dimensiones exactas de plantas y alturas, incluyendo relaciones con los locales más próximos.

Artículo 1899: Se respetarán las líneas de fabricación establecidas y no se permitirán rupturas en cuanto a diseño y continuidad de las fachadas.

Artículo 1900: Las soluciones de drenaje natural existentes no se afectarán bajo ningún concepto.

Artículo 1901: No se autorizan piques de calles para instalaciones o reparaciones de redes; de ser necesario se solicitará a la dirección de Acueducto y Alcantarillado para que tramite autorización en la DMPF y ejecute la acción.

Artículo 1902: Los trabajadores por cuenta propia tienen que mantener, en cualquier lugar donde ejerzan su actividad, el cumplimiento de las normas establecidas sobre el ornato público, la seguridad en el trabajo, la higiene comunal, sanitaria y la preservación del medio ambiente.

Artículo 1903: Las acciones constructivas que respondan a la actividad de cuenta propia relacionada con la elaboración de alimentos y bebidas no alcohólicas y con el cuidado de niños, deben garantizar las condiciones estructurales y sanitarias siguientes:

- Mesetas con superficie lisa e impermeable de material autorizado.
- Instalación hidráulica y abasto de agua corriente en cantidad y calidad sanitaria, en buenas condiciones y funcionales.
- Colocación o construcción de fregaderos para la actividad con sustancias retorsivas.
- Instalaciones que garanticen la correcta disposición final de residuales líquidos, en buenas condiciones y funcionales.

- Recolectores de residuales sólidos, para los desechos generados en la elaboración de los productos o una vez consumidos estos, eliminar las vajillas desechables.
- Los recipientes de almacenar residuos sólidos se mantendrán limpios y con tapas.
- Garantizar la iluminación y ventilación natural.
- No se permiten los animales domésticos o de corral en el lugar donde se desarrollaran estas actividades o en un radio menor de 10 metros

Sección quinta: Morfología Urbana.

4.5 Tipos y Elementos de Fachada

Artículo 1905: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5).

Artículo 1904: Las cercas que protegen edificaciones de valor arquitectónicos, histórico, monumental o ambiental serán diseñadas según las características predominantes en la zona, tanto en lo referente a su diseño como a su altura y materiales constructivos.

Artículo 1905: Se prohíbe la construcción de cercas con plantas punzantes y otros elementos dañinos a peatones y vehículos.

Artículo 1906: En los casos de construcciones y edificaciones en esquinas, la altura de 1.80m de cercado de frente y lateral hasta la 2da línea de fachada deberá continuarse por la otra calle adyacente a la fachada lateral.

Artículo 1907: La ubicación de las cercas se hará en el límite de propiedad del terreno a proteger.

Artículo 1908: Las cercas y en general todo tipo de cierre se colocará hacia el interior de parcela, nunca hacia la calle para no obstruir en ningún caso las visuales o circulación a los predios colindantes.

Artículo 1909: Para la construcción de cercas en áreas urbanas se requiere en cualquier circunstancia de la Autorización correspondiente emitida por el organismo pertinente, según corresponde de acuerdo a la magnitud, ubicación o características de las áreas a cercar.

4.5.1 Portales (públicos o privados)

Artículo 1910: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5).

4.5.2 Alturas y puntales.

Artículo 1911: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.6).

3.5.3 Salientes.

Artículo 1912: El Poder Popular adoptará las disposiciones necesarias para que aquellos salientes que estorben el tránsito, sean eliminados en el plazo más breve posible, así como aquellos que oculten las rotulaciones de calles y número de edificaciones.

3.5.4 Balcones y terrazas.

Artículo 1913: No se permite la ampliación en terrazas descubiertas.

Artículo 1914: Se permite el cierre de terrazas techadas en edificaciones, siempre que se realicen con elementos transparentes o traslúcidos que cubran el vano y que garanticen la ventilación del área cerrada.

Artículo 1915: No se permite la construcción de balcones en esta Zona

4.5.5 Pasajes.

Artículo 1916: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.13).

4.5.6 Marquesinas y toldos.

Marquesina.

Artículo 1917: Se permite el uso de marquesinas siempre y cuando cumpla las siguientes condiciones:

- a) Para enfatizar la entrada principal del inmueble.
- b) Cuando se proyecta sobre la acera, su saliente tendrá el ancho de ésta reducido en 0.20 m. En todos los casos, la altura del plano sobre el cual se encuentre una marquesina sobre el nivel del piso, no será menor de 2.50 m.
- c) Cuando proyecte sobre la acera su estructura podrá ser libre o sustentada por tensores superiores, sin apoyos verticales.
- d) Si la marquesina se proyecta sobre terrenos de propiedad privada, sí podrá tener apoyos verticales.
- e) No se permite construir, colocar equipos u otros elementos sobre las marquesinas.
- f) El desagüe de las marquesinas se canalizará a la vía pública por conductos por debajo de la acera.

Toldos.

Artículo 1918: Se permitirá la colocación de toldos siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

- a) Si proyecta sobre la acera, su saliente máximo será el ancho de esta reducido 0.20 m y no tendrá apoyos sobre la misma.

- b) Los toldos que se coloquen en las fachadas deben de ser de material ligero. Según su forma estos pueden ser planos, semipiramidales, semiesféricos; y según su posición, verticales, inclinados u horizontales, pero siempre a partir de una altura libre de 2.50 m.
- c) Los toldos verticales que se coloquen en los portales, se colgarán por la parte interior de la primera línea de fachada y podrá llegar hasta el nivel de pavimento.
- d) Los mecanismos con que se sujeten o manipulen los toldos quedarán sobre una altura mínima de 2.00 m, a partir del nivel de piso terminado y hacia el interior de la edificación en que se coloquen, a fin de no molestar a los transeúntes.

4.5.7 Vistas y luces.

Artículo 1919: Se prohíbe abrir ventanas en paredes contiguas medianeras que pudieran limitar en un futuro la ampliación de las viviendas, aún con el consentimiento de los colindantes.

Artículo 1920: Para abrir ventanas de vistas rectas, construir balcones, escaleras, pasillos, galerías etc., mirando a la heredad abierta o cerrada del vecino, es necesario que haya desde el lindero que las separa a la pared donde aquellas se abran, una distancia intermedia de 2,0 metros.

Artículo 1921: Cuando se pretenda abrir ventanas con vistas directas en planta alta y no exista la distancia requerida estas se construirán a una altura mínima de 1.80 m del nivel de piso terminado.

Artículo 1922: No se admiten ventanas que abran sobre patios ajenos.

Artículo 1923: Para realizar aberturas sobre propiedades ajenas colindantes será necesaria la aprobación escrita del colindante afectado. En las oblicuas dicha distancia no puede ser menor de 0,60 metros.

Artículo 1924: El derecho de abrir luces en casos permitidos está sujeto a:

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

4.5.8 Medianerías.

Artículo 1925: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.16).

Relaciones de vecindad.

Artículo 1926: Ningún ocupante puede efectuar obra alguna en fachadas o fondos comunes, sin el consentimiento del resto.

Artículo 1927: 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 1928: 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 1929: 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.

Derechos que da la medianería.

Artículo 1930: Cada propietario de una pared medianera puede hacer uso de ella proporcionalmente a su derecho, sin causar perjuicio ni incomodidad a los vecinos.

Artículo 1931: Todo propietario puede introducir en las medianerías las cabezas de sus vigas, cargaderas o los pilares y arquivadas de una estructura, hasta la mitad del grueso de la medianería.

4.5.9 La paleta de color.

Artículo 1932: En los casos del centro histórico y de servicio la paleta de colores se consultará con la Comisión de Patrimonio Municipal para su respectiva autorización.

Artículo 1933: Para aplicar las pinturas en exteriores de cualquier edificación en el centro histórico es obligatoria la solicitud de Autorización a la DMPF.

Artículo 1934: En las edificaciones con valores arquitectónicos la pintura responderá a su codificación arquitectónica y que será definido por la Dirección Municipal de Planificación y la Comisión municipal de Patrimonio en el caso del Centros Histórico.

4.5.10 Sobre el mobiliario urbano.

Artículo 1935: Se prohíbe la instalación de paradas de ómnibus, cabinas telefónicas y depósitos de basura en las fachadas o frentes de construcciones declaradas monumentos.

Artículo 1936: Se permite la colocación de toldos en las edificaciones. En el caso de los declarados monumentos se requerirá de la aprobación de la Comisión de Patrimonio Municipal.

Artículo 1937: Se permitirá el diseño gráfico en muros así como la inserción de obras artísticas de carácter urbano siempre y cuando la selección de las áreas para su creación sea aprobada por las instancias de correspondientes.

Artículo 1938: Ubicar cestos de basura en los lugares de circulación y concentración de personas evitando obstaculizar las áreas de pasos peatonales.

Artículo 1939: No se colocarán señalizaciones u otros elementos que obstaculicen la circulación de vehículos y peatones.

Artículo 1940: La colocación de cabinas telefónicas, buzones será de forma tal que no interfieran la circulación ni la visibilidad.

4.5.10.1 Elementos de delimitación.

Artículo 1941: Puede colocarse en espacios públicos rejas u otros elementos para la delimitación de áreas verdes y elementos ornamentales conmemorativos, a manera de protección. Dichos elementos no sobrepasarán la altura de 0.60 m. no se permite el uso de malla eslabonada para ese fin.

4.5.10.2 Elementos de descanso.

Artículo 1942: Los elementos de descanso que se coloquen en los espacios público, no deben obstaculizar la libre circulación de personas; utilizando diseños (tradicionales o contemporáneos) ergonómicos y compatibles con el contexto urbano y serán fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

4.5.10.3 Luminarias.

Artículo 1943: Se conservarán los elementos existentes en el sistema de alumbrado público del asentamiento (faroles, luminarias de poste, lampeares etc.) aquellos que se coloquen por reemplazo o como parte de un nuevo diseño urbano, deberán colocarse a una altura mínima de 2.20 m y respetar los parámetros de luminosidad establecidos en las normas, de modo que se garantice el confort ambiental-lumínico y se evite deslumbramiento y falta de uniformidad.

4.5.10.4 Elementos ornamentales conmemorativos.

Artículo 1944: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.18.4).

4.5.10.5 Elementos higiene pública.

Artículo 1945: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.18.5).

4.5.10.6 Cestos de basura.

Artículo 1946: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.18.6).

Artículo 1947: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.18.7, 3.5.18.8, 3.5.18.9, 3.5.18.10, 3.5.18.11, 3.5.18.12 y 3.5.18.13) donde hace referencia a Kioscos y buzones, Cabinas telefónicas, Colocación de aire acondicionado, Fenestraciones, Presencia y características de cornisas y aleros, Pórtico y Pavimentos.

4.5.10.7 Parterres y aceras.

Artículo 1948: Se respetará el ancho de la acera y de la faja de rodamiento en cada una de las calles existentes, incluso en su prolongación. Los contenes serán con una altura menor de 0.20m.

Artículo 1949: No se permitirá el cercado de parterres, la delimitación de estos con ladrillos, bloques, probetas de hormigón; o la colocación de canteros, jardineras, bancos, vayas, murales, anuncios y otros elementos que modifiquen sus funciones, o se conviertan en riesgo y obstáculo a la circulación de peatones, o disminuyan la visibilidad entre estos y el tránsito de vehículos.

3.5.18.15 Ornato.

Artículo 1950: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.18.15).

3.5.18.16 Carteles y señalizaciones.

Artículo 1951: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.18.16).

Artículo 1952: Los elementos de información adosados a la fachada, cumplirán los siguientes requisitos:

- a) Respetar los valores arquitectónicos y artísticos del inmueble en que se colocan, así como la imagen de su entorno inmediato.
- b) Estar colocado en el plano de la fachada y en el primer nivel.
- c) Tener un grosor máximo de 0.05 m, medido desde el nivel de la fachada.
- d) El texto debe ser claramente legible y estar en idioma español, salvo los casos en que se trate del nombre original del establecimiento, o de marcas comerciales reconocidas.
- e) Se permitirán anuncios lumínicos.

Artículo 1953: Siempre y cuando se quiera colocar, cambiar o modificar cualquier cartel o

propaganda gráfica se debe hacer una solicitud a través del departamento Ideológico del Comité Provincial del Partido.

Artículo 1954: Trabajar en toda la recuperación, reparación, colocación e imagen de las señales del tránsito y de las vías férreas, incluyendo la identificación de los pueblos y comunidades.

4.5.19 Sobre los aspectos técnicos técnicos-constructivos.

Artículo 1953: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.19) y lo relacionado con todos sus subepígrafes.

4.5.19.1 Tipos de intervención a nivel urbano.

Artículo 1954: Los tipos de intervención que se permiten a nivel urbano son: Renovación, erradicación, rehabilitación, remodelación, refuncionalización, reanimación, redesarrollo, completamiento y nueva urbanización.

4.5.19.2 Tipos de intervención a nivel arquitectónico.

Artículo 1955: Los tipos de intervención a nivel arquitectónico que se permiten son: conservación, consolidación, liberación, reintegración, reconstrucción, integración, adaptación o adecuación, rehabilitación.

4.5.19.3 Superficie mínima de una vivienda

Artículo 1956: La superficie mínima que una parcela deba poseer es de 25.00 metros cuadrados.

4.5.19.4 Construcción en áreas libres y azoteas.

Artículo 1957: Las nuevas construcciones y/o ampliaciones en azoteas se realizarán obligatoriamente con materiales duraderos, de calidad y no combustibles, previa consulta y aprobación con la DMPF.

Artículo 1958: No se permitirán aplicaciones hacia aleros, pasillos laterales o de fondo, así como hacia balcones con frente a la calle que puedan cambiar sus funciones.

4.5.19.5 Construcción de escaleras a plantas altas.

Artículo 1959: Las acciones constructivas relativas a las escaleras requieren un tratamiento diferenciado, en virtud del servicio y la localización de las mismas según se trate en planta alta de ampliaciones, nuevas construcciones y divisiones, conforme a las siguientes regulaciones:

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

4.5.19.6 Garajes.

Artículo 1960: Sólo se permitirán garajes con dimensiones de 3.50-3.75 metros de ancho por 4.0-5.0 metros de profundidad o largo, lo cual será evaluado en cada caso de acuerdo al tipo de vehículo.

Artículo 1961: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.19.9).

4.5.19.7 Condicionales para suprimir barreras arquitectónicas en obras existentes, y para prevenirlas en obras nuevas (NC. Accesibilidad al medio físico).

Artículo 1962: Todo proyecto presentado a la DMPF para ser autorizado debe tener en cuenta la supresión de las barreras arquitectónicas, haciendo uso de lo planteado en la Norma Cubana 53-199 de 1990 sobre "Eliminación de Barreras Arquitectónicas". Especificaciones de proyecto.

4.5.19.8 Demoliciones.

Artículo 1963: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.19.11).

4.5.19.9 Puntos móviles o fijos de carácter temporal.

Artículo 1964: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.19.12).

4.5.19.10 Control y supervisión.

Artículo 1965: Será de estricto cumplimiento en el sector lo estipulado en este documento en a lo regulado en el Capítulo N° 3, Regulaciones generales, Sección quinta Morfología Urbana (epígrafe 3.5.19.13).

Capítulo: 5

REGULACIONES DE PROCEDIMIENTOS.

Sección primera: Solicitudes y trámites.

5.1.1 Sobre acciones constructivas.

Artículo 1966: Para realizar acciones constructivas de conservación, ampliación, remodelación, reconstrucción o construcción de nuevas viviendas por esfuerzo propio se realizan los trámites siguientes:

- a) Adquirir un solar yermo directamente de su propietario o la cesión de uso de una azotea, en los casos que no sea propietario de un solar o cuando siéndolo, el mismo presenta restricciones técnicas o regulaciones urbanas que impiden la construcción dentro de su límite. Otra opción es la solicitud de entrega de un terreno estatal a las autoridades correspondientes. La conservación y remodelación no lleva solar
- b) Adquirir un proyecto ejecutivo para la acción constructiva a realizar, solicitado a la entidad competente que lo elabore, u obtenerlo gratuitamente de un familiar. La conservación no lleva proyecto
- c) Contratar asistencia técnica a las entidades autorizadas u obtenerla gratuitamente de un familiar; esto es un trámite opcional.

Artículo 1967: Solicitar y obtener el certificado de regulaciones para el uso del suelo y la Correspondiente Autorización o Licencia de Construcción.

Artículo 1968: Solicitar y obtener los créditos bancarios y subsidios que necesite de acuerdo con las normas establecidas; esto es un trámite opcional.

Artículo 1969: Solicitar y obtener el certificado de habitable, una vez concluida la obra.

Servicios por cuenta propia.

5.1.2.1 Tramitación de documentos:

Artículo 1970: Toda acción constructiva a ejecutar para desarrollar una actividad por cuenta propia, así como la colocación de elementos ligeros de protección solar, soportes gráficos, carteles u otros, debe ser tramitado con la DMPF y cumplir con las regulaciones específicas que se dispongan en el modelo de autorizo o licencia, ajustado a las regulaciones específicas del sector o zona donde se emplacen.

Artículo 1971: El diseño de las acciones constructivas que usted pretende realizar, podrá ser contratado a los Arquitectos de la Comunidad del Municipio.

Artículo 1972: En el caso de arrendamientos de inmuebles donde se requieran ejecutar acciones constructivas, las mismas serán solicitadas por el representante estatal del inmueble y la autorización y control de la intervención correrá a cargo del mismo.

Artículo 1973: Para la solicitud de una acción constructiva en parcelas particulares, se deberá presentar la propiedad de la vivienda donde se propone ejecutar la acción, una carta de aprobación del propietario de la vivienda (en caso de no corresponderse la persona que realizará las acciones constructivas y ejercerá la actividad por cuenta propia, con el propietario de la vivienda), la licencia otorgada por el Órgano del Trabajo para ejercer la actividad.

Artículo 1974: Para la solicitud de una acción constructiva en parcelas estatales se deberá presentar una constancia del Órgano del Trabajo sobre la tramitación de la patente, certificando la DMPF a esta Entidad si procede o no el lugar solicitado; una vez que el solicitante tenga en su poder la licencia para ejercer la actividad, se procederá a la autorización oficial del uso temporal de suelo hasta tanto se ejerza la misma.

Artículo 1975: Los inmuebles que se arrendarán deben estar aprobados previamente por el Consejo de la Administración Municipal.

Artículo 1976: Las Direcciones Municipales de Planificación Física presentarán a los respectivos Consejos de la Administración, un estudio con variantes de utilización de espacios ociosos en las ciudades donde, de manera concentrada, con las condiciones higiénicas establecidas y cumpliendo las regulaciones urbanas aprobadas, se pueden desarrollar bazares o sitios de venta para que sean arrendados a los trabajadores por cuenta propia (TPCP); considerándose los mismos como áreas comunes habilitadas.

Artículo 1977: La tramitación de acciones constructivas u ordenamiento del espacio en las áreas comunes habilitadas, en aras de acondicionar y mejorar la imagen de estas,

correrán a cargo de la entidad responsable de dicha área, mediante el representante o inversionista de la entidad.

Artículo 1978: Ningún organismo puede autorizar en terreno de su propiedad la actividad de cuenta propia sin previa consulta con la DMPF y la aprobación del CAM.

Artículo 1979: En el caso de las zonas rurales se presentará en la DMPF el despeje de licitud del terreno, bajo lo establecido por el Registro de la Tierra de la Dirección Municipal del sector cooperativo y campesino

Artículo 1980: *Consultas a realizar en la tramitación de la documentación:*

Artículo 1981: La documentación tramitada para aquellas acciones constructivas, a ejecutar en zonas o sectores de interés patrimonial, serán avaladas por la Oficina de Monumentos del Territorio.

Artículo 1982: Cualquier actividad por cuenta propia que requiera de soluciones hidráulicas o sanitarias, deberá ser consultada con la Dirección de Acueducto y Alcantarillado.

Artículo 1983: Cualquier actividad por cuenta propia que requiera de consumo de electricidad deberá ser consultada con la Empresa Eléctrica.

Artículo 1984: Para ejecutar acciones constructivas en lugares cercanos a las vías férreas se deberá consultar a la Dirección de los ferrocarriles.

Artículo 1985: Para ejecutar acciones constructivas en lugares cercanos a las vías de cualquier categoría, donde no sea posible garantizar un espacio para la posible aglomeración de personas, se debe consultar a las Oficinas Municipales de Vialidad y Tránsito o al intendente Municipal.

Artículo 1986: Para otorgar la licencia a aquellas actividades de trabajo por cuenta propia que puedan generar contaminación se deberá consultar previamente a los organismos rectores: Higiene y CITMA.

Artículo 1987: Las actividades de trabajo por cuenta propia que puedan generar contaminación pero no requieran de acciones constructivas para ejercer la actividad, las consultas a los organismos rectores serán orientadas o realizadas por los propios especialistas del órgano del trabajo, previo al otorgamiento de la licencia.

Artículo 1988: Las actividades de trabajo por cuenta propia que generan contaminación (lavado de vehículos, crianza de cerdo, caballerizas, etcétera) deberán tener las consultas de los organismos rectores correspondientes, a fin de evitar afectaciones por

contaminación del agua, los suelos o el aire las cuales se realizarán por las instancias de Planificación Física.

Sección segunda: Aprobación de uso de suelo, autorización y licencia de construcción.

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

Artículo 1989: La aprobación del uso de suelo para el emplazamiento de inversiones y para la entrega de solares yermos de propiedad estatal a las personas naturales que sean aprobados para construir sus viviendas por esfuerzo propio se oficializa mediante el Certificado de microlocalización

Artículo 1990: El derecho perpetuo de superficie se extingue por:

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

Artículo 1991: Para la asignación de terrenos estatales, por la Dirección Municipal de Planificación Física, a las personas naturales que los soliciten para construir viviendas por esfuerzo propio se tiene en cuenta que:

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

Artículo 1992: El otorgamiento del derecho perpetuo de superficie implica para el superficiario los derechos y obligaciones siguientes:

Derechos:

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

Obligaciones:

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

Requerimientos para tramitación de autorización y licencia de obra.

Artículo 1993: Las construcciones, remodelaciones, ampliaciones, divisiones y demás acciones constructivas que se realicen en una vivienda individual o en edificios multifamiliares, por esfuerzo propio, se autorizan mediante Licencia de Construcción o Autorización de Obra. Se eximen de este trámite las acciones de conservación y las constructivas interiores en viviendas, que no modifiquen fachada, ni afecten la carga y la estructura de la edificación.

Artículo 1994: La Licencia de Construcción se emite por la Dirección Municipal de Planificación Física para:

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

Artículo 1995: La Autorización de Obra se emite por la Dirección Municipal de Planificación Física para:

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

Artículo 1996: No requieren Licencia de Construcción ni Autorización de Obra los trabajos de conservación que se realicen en un inmueble para protegerlos del desgaste y prolongar su vida útil, así como otros trabajos y acciones constructivas interiores en viviendas que no modifiquen fachada, ni afecten o transformen la estructura constructiva de la edificación.

Artículo 1997: No se otorga Licencia de Construcción ni Autorización de Obra para:

- a) Realizar ampliaciones o cualquier acción constructiva que implique un incremento de la capacidad habitacional de su vivienda a personas que tengan toda o parte de su vivienda arrendada;
- b) La construcción o ampliación de viviendas para realizar actividades comerciales, excepto ranchones, pórticos, pérgolas y glorietas asociadas a la vivienda
- c) La construcción de piscinas.

Artículo 1998: En todos los trámites que se requieran se exigirán los sellos de timbre que establece la legislación vigente.

Regulaciones urbanas del asentamiento Corralillo 2014

Artículo 1999: El término para el otorgamiento de la Licencia de Construcción será de hasta treinta (30) días hábiles a partir de la presentación del Proyecto ejecutivo, para la Autorización de Obra y el Certificado de Habitable será de hasta treinta (30) días hábiles, a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

Entidades y comisiones o grupos de consulta y aprobación.

Artículo 2000: El Ministerio de la Construcción es el Organismo de la Administración Central del Estado que tiene como misión: dirigir y controlar la aplicación de la política del Estado y del Gobierno en cuanto a la Vivienda, de conjunto con los órganos, organismos de la Administración Central del Estado, organizaciones y entidades nacionales que asumen funciones y atribuciones para su implementación

Capítulo 7: GLOSARIO DE TÉRMINOS

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

Acera ponchada: Parte de la vía pública destinada a la circulación de peatones, en cuyo pavimento ensanchado se perfora espacios para la colocación de árboles, a fin de incrementar la superficie de dicha circulación sobre el área original del parterre.

Accesoria: Habitación con puerta a la calle o a pasillos interiores que en ocasiones formaba parte de la planta baja de los inmuebles coloniales. Por excepción se comunicaba internamente con los mismos. Las accesorias fueron, más tarde, incorporadas a las “cuarterías” como solución más jerarquizada de vivienda y posteriormente mayor intensidad de uso inmobiliario, en proyectos y diseños apropiados a tal fin.

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

- Ampliación: Toda nueva construcción añadida en bajos o altos a la edificación original que forma parte integrante de ella y se encuentra unida a ésta por una puerta, pasillo o escalera o cualquier otra solución constructiva.
- Conservación: Trabajos de mantenimiento o reparación para proteger la edificación del desgaste y prolongar su vida útil.

Nueva construcción: obra nueva, nueva edificación.

Reconstrucción: Construcción total o parcial de una edificación con alto grado de deterioro a fin de recuperar su valor de uso

Remodelación: Construcción que introduzca sobre la edificación cambios estructurales y de su aspecto original.

Restauración: Obras de construcción calificadas sobre de edificaciones de valor monumental que recuperan las condiciones originales de la edificación.

Demolición: Eliminación física de la edificación.

Acción urbanística: Son las obras o formas de intervención urbanística constructiva en sectores o zonas de las vías públicas y el contexto urbano.

Alineación: Es la línea que establece a lo largo de las calles los límites de la edificación.

Altura en número de plantas: Altura de la edificación en función del número de plantas, incluida la planta baja y excluidos los sótanos y semisótanos.

Altura de la edificación: Es la dimensión vertical medida, en su fachada, desde el nivel de la acera hasta el plano superior del techo del último de los pisos comprendidos en su altura. No se incluyen los motivos ornamentales que no sean habitables, como torres abiertas, cúpulas y pérgolas. Se expresa en plantas (pisos) y en metros.

Altura reguladora máxima: La que pueden alcanzar las edificaciones.

Ancho de calle: Distancia entre los dos lados de la calle que puede servir como referencia para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación.

Antepecho: Pretil o murete de baja altura debajo de ventanas o utilizado como elemento parcial de cierre y protección.

Área construida: Sumatoria del área construida en cada uno de los niveles de un inmueble. Para cada nivel se considera el 100 % del área cubierta y cerrada con cuatro paredes; el 50 % del área en terrazas voladas y el 75 % del área en terrazas con tres paredes perimetrales.

Área libre de parcela: Es la superficie descubierta que no es edificada y que generalmente oscila entre el 15 y el 50 %, de acuerdo a las tipologías urbanística y arquitectónica de que se trate.

Área ocupada: Proyección en planta de la construcción techada, que no incluye las áreas exteriores pavimentadas.

Áreas protegidas: Son los territorios que por los valores del medio natural requieren de especial protección por las autoridades y entidades competentes.

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

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

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

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

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

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

Calle: Vía destinada al tránsito de vehículos y peatones dentro de zonas urbanizadas o núcleos urbanos. Es el espacio público entre límites de propiedad, cuyos componentes son: aceras, parterres y contenes a ambos lados, así como la calzada o calzadas al centro, con o sin separador o paseo.

Calle-parque: Versión de un término del urbanismo europeo (woonerf) referido a la solución arquitectónica, ingeniera o técnica en general, para limitar la circulación y velocidad de vehículos y lograr áreas verdes, mobiliario urbano y espacios públicos para peatones.

Calzada: Parte de la vía normalmente utilizada para la circulación de vehículos por una o más sendas. Una vía puede comprender varias calzadas separadas entre sí por una franja divisoria.

Carport (entrada o estadia de vehículos): Anglicismo referido a los espacios generalmente cubiertos con estructuras ligeras y desmontables para el estacionamiento de vehículos.

Categorías de uso: Definen las correspondientes intensidades de intervención urbana en virtud de las siguientes determinaciones:

- a) prohibido: Uso no permitido o vedado, para impedirlo.
- b) restringido: Uso limitado o reservado, para hacerlo restrictivo.
- c) permisible: Uso admitido o tolerado, para aceptarlo, en algunos casos según proyecto.
- d) preferente: Uso seleccionado o preferido sobre otro, para favorecerlo.
- e) obligatorio: Uso exigido o inevitable, para imponerlo.

Cercados: De cercar, cerca, valla o muro circundante, empleado para delimitar las parcelas de terreno. En áreas urbanas, los cercados pueden ser de barras de acero, mallas eslabonadas, balaustradas de morteros y muretes de hormigón, ladrillos o bloques.

Certificación de habitable-utilizable: Documentos que se emiten, una vez concluidas totalmente las acciones constructivas amparadas en la licencia de obra, que demuestra que éstas se realizaron de acuerdo a la misma y como constancia para los trámites legales de ocupación y titularidad inmobiliaria u otros procedentes, tanto para viviendas como para otras edificaciones, respectivamente.

Certificado: Documento en el que se asegura la veracidad de un hecho o trabajo realizado, valoración y/o circunstancias relacionadas con un servicio técnico u otro aspecto de acuerdo a las condiciones establecidas al efecto en el contrato.

Certificado de Habitable: Constituye el documento administrativo mediante el cual se certifica que la inversión de una vivienda, amparada en una Licencia de Obra ha sido terminada; cuenta con todas las facilidades exigidas en la documentación técnica y cumple por tanto con todos los requisitos para su inscripción en los registros correspondientes..

Certificado de Macrolocalización: Documento oficial que culmina el Estudio de Macrolocalización y por medio del cual se definen las regulaciones, normas, restricciones

y recomendaciones generales que rigen sobre el territorio de una provincia, municipio o ciudad para la localización en el mismo de una inversión de interés nacional.

Certificado de la Microlocalización: Documento oficial que culmina el Estudio de Microlocalización y por medio del cual se establecen las regulaciones, restricciones, normas, condicionales y recomendaciones específicas que rigen para una determinada área de terreno, de obligatorio cumplimiento en el desarrollo del proceso inversionista, principalmente en la elaboración de los proyectos y en la ejecución de las obras.

Certificado de Utilizable: Constituye el documento administrativo mediante el cual se certifica que la inversión, excepto las de viviendas, amparada en una Licencia de Obra ha sido terminada; cuenta con todas las facilidades exigidas en la documentación técnica y cumple por tanto con todos los requisitos para su inscripción en los registros correspondientes.

Ciudadela: Casa originalmente unifamiliar que, mediante un proceso de subdivisión especulativa, es transformada y ocupada por múltiples familias que comparten algunas de sus áreas y servicios comunes.

Coefficiente de ocupación: Es el coeficiente resultante de dividir la proyección del área edificada en planta entre el área total.

Coefficiente de utilización: Es el coeficiente resultante de dividir la sumatoria de cada una de las plantas construidas entre la superficie total.

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

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

Cuadrícula urbana: Estructura urbana tradicional conformada por calles que se cruzan en ángulos, definiendo esquinas y espacios o polígonos cerrados o manzanas.

Cuartería: Inmueble de tipo doméstico multifamiliar, formado por una serie de habitaciones dispuestas, por lo general, perimetralmente alrededor de un patio común, y donde los servicios sanitarios, lavaderos y áreas de cocina eran compartidos en su concepción original.

Cuarto o habitación: En una vivienda unifamiliar o en un apartamento, el local originalmente destinado a dormitorio. En ciudadelas y cuarterías, el local utilizado como vivienda.

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

Diseño ambiental en función de la prevención del delito: Aplicación del comportamiento y la ciencia social al diseño morfológico en razón de minimizar la percepción del delito, cuyos mayores aportes son:

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

Edificaciones auxiliares: Aquellos edificios que tienen un papel auxiliar del principal: garajes, cuartos de desahogo.

Edificaciones sustentables: Se logran a partir de la introducción de:

- **Elementos arquitectónicos:** tales como voladizos, aleros, salientes, persianas, pérgolas, galerías y portales, entre otros, para disminuir la carga solar sobre los espacios habitables.
- Ventilación cruzada: donde las edificaciones nuevas proveerán en cada espacio habitable de una o más ventanas operables con una superficie mínima de un metro y medio cuadrado por habitación, para permitir ventilación cruzada y disminuir la dependencia de sistemas de ventilación artificial.
- **Energías alternativas:** proporcionando e incentivando métodos alternativos para generar energía se minimiza la carga sobre la infraestructura existente y la dependencia e importación de materias primas. Para esto se deberá requerir que las nuevas edificaciones autofinanciadas y rentables en la zona de intervención de intensidad alta sean sustentables; obteniendo energía propia con métodos sensibles al medio ambiente como la energía solar o fotovoltaica, con generadores para el consumo propio. La plusvalía de energía generada será asignada a usos representativos, recreativos, sociales y/o a la infraestructura cercana, por los organismos correspondientes y éstos determinarán las compensaciones apropiadas por concepto de ahorro para así recuperar la inversión inicial asociada con la incorporación adicional de tecnología avanzada.
- **Diseño de microclimas:** Se proporcionará con elementos naturales y arquitectónicos para aprovechar las brisas frescas en la disminución de la incidencia solar y las temperaturas en los espacios de patio y jardín. La importancia de las brisas predominantes, las cuales influyeron sobre la orientación de la trama original, será tomada en consideración buscando facilitar su entrada a los espacios habitables.
- **Terrazas y azoteas jardín:** Son utilizadas en áreas de mayor densidad donde no existan jardines traseros. Deben tomarse precauciones para no violar los derechos de vecinos colindantes y ser debidamente tenidos en cuenta en el diseño estructural del edificio.
- **Huertos y agricultura y urbana.**

Edificio alto: Se considera edificio alto al que posee más de cinco plantas, con más de 15,00 metros de altura.

Edificio bajo: Se considera edificio bajo al que posee hasta cinco plantas, equivalentes a 15,00 metros de altura.

Equidad social: Cuando el medio ambiente construido satisface las necesidades básicas de la población y refleja la diversidad compositiva de la sociedad dentro del marco de igualdad de la misma.

Equipamiento de ciudad o metropolitano: Instalaciones de servicios de frecuencia de uso esporádica que satisfacen las necesidades de la población de toda la ciudad e incluso de la población flotante y del turismo.

Equipamiento de nivel distrital o municipal: Instalaciones de servicios generales con frecuencia de uso periódico. Incluye reparadoras de calzado, equipos electrodomésticos y otros; barberías y peluquerías; servicios de salud; talleres de costura; oficinas de correos; agencias bancarias; e instalaciones gastronómicas.

Equipamiento primario: Instalaciones de servicio generalmente vinculadas a sectores residenciales o barrios por la frecuencia diaria de su utilización. Incluye las unidades de comercio minorista, instalaciones escolares y áreas libres para el uso recreativo o deportivo.

Escalas de intervención: Diferenciación del nivel de acción constructiva o urbanística aplicable respectivamente a las edificaciones y al contexto urbano, según se trate.

Espacio abierto: Espacio urbano al aire libre y exento de edificaciones, que puede tener una o varias funciones, ser de uso público o privado y que está destinado fundamentalmente al peatón.

Espacio público: Son los espacios libres constituidos por plazas, plazuelas y otros, que se producen como resultado del ensanche de las vías de circulación, parques, isletas con vegetación y/o mobiliario, paseos y también las calles y demás vías de circulación; así como las correspondientes áreas tributarias de las instalaciones públicas y de servicios públicos.

Espacio semipúblico: Es el espacio privado definido y separado del espacio público por el límite de propiedad de manera interrelacionada, tal como sucede en las franjas de jardín y portal. Tiene carácter de uso restringido por parte de quien ostente su titularidad o usufructo.

Especiales: Funciones cuyo dominio público queda supeditado a la decisión de las autoridades competentes en cada caso.

Fachada mínima: Dimensionamiento mínimo que han de tener las parcelas para que sean edificables.

Facilidades temporales: Edificaciones, instalaciones, talleres y otras construcciones auxiliares, que sirven solamente al propósito de la construcción, ejecución y puesta en explotación de la inversión, y que serán desactivadas al finalizar la misma.

Fondo edificable: Profundidad de la edificación desde la línea de fachada.

Frente de calle: Zócalo urbano integrado linealmente por los elementos tipológicos que conforman la ocupación y alineación de los límites de propiedad y de las líneas de fachadas o de construcción en cada cuadra de las manzanas. Según su calificación, se pueden caracterizar por su valor urbano requerido patrimonialmente.

Grado de protección: Categoría establecida por la Ley de Monumentos para especialmente proteger y preservar las edificaciones según sus valores patrimoniales intrínsecos en I, II y III grados.

Hito: Mojón o montículo piramidal de base cuadrada o rectangular para la señalización e identificación individual de las vías, dos a dos, colocado diagonalmente en las esquinas de las calles. En urbanismo se usa también este término para designar aquellas edificaciones o elementos naturales que se destacan como acentos en las ciudades o en partes de éstas.

Intensidad de intervención urbana: Grado de actuación aplicable a la calificación o destino de uso de suelo y de las acciones constructivas, según el carácter y el tipo de las intervenciones en el contexto urbano.

Intercambio: Lugar de la vía donde se encuentran dos o más vías a distintos niveles con los ramales de enlace necesarios para comunicarlas entre sí.

Jardín: Espacio situado entre la primera línea de fachada y la línea de propiedad que forma parte del área libre de la parcela.

Licencia de Obra: Constituye el documento técnico administrativo que autoriza cualquier actuación urbanística y/o arquitectónica y asegura que el proyecto contempla las regulaciones establecidas en el certificado de microlocalización.

Línea de fachada: Es el tramo de alineación perteneciente a cada parcela.

Límite de propiedad: Lindero o línea que confina físicamente la titularidad o posesión de un terreno o parcela.

Línea de construcción (línea de edificación): Es la alineación constructiva en parcelas urbanas construidas en el perímetro de la manzana, y que incluye la denominación de "línea de fachada" o línea frontal de edificaciones.

Local auxiliar (en viviendas): Locales destinados a servicios o circulación interior, tales como cocina, servicio sanitario, clóset o alacena, pasillos cubiertos, portal, terraza, patios de servicio cubiertos y balcón.

Local habitable (principal): Se destina a las funciones principales de la vivienda, básicamente a estar, comer y dormir, así como los locales de uso prolongado como cuartos de estudio, juego o trabajo. Serán cubiertos y cerrados y tendrán ventilación e iluminación naturales. Cuando la ventilación e iluminación naturales se obtenga a través de un patio interior sus dimensiones deberán permitir la colocación de los vanos de

ventilación e iluminación naturales, de forma que se garantice la función y no se ejerzan vistas rectas sobre las viviendas colindantes.

Logias: Espacio no habitable que se desarrolla siempre a partir del primer nivel de una edificación, abierto su frente a la calle y que podrá ocupar en sus dimensiones un ancho y profundidad idéntico al área de portal público, o profundizar en dimensión a dos crujías cuando ocupe menos del 50% de la fachada.

Luces: Se denominan a los rompimientos menores en paredes, que sirvan más bien para iluminar que para mirar al exterior.

Manzana: Célula o elemento esencial de la estructura urbana o la cuadrícula urbana, conformada por polígonos cerrados definidos por calles y vías o elementos naturales cuando son manzanas abiertas. Pueden estar a su vez constituidas por espacios menores llamados lotes o parcelas.

Medianería: Son las paredes comunes a dos edificaciones, que a su vez las separan. Pueden ser también paredes contiguas o inmediatas. Cuando por diferencias de alturas definitivas entre los edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, estas deberán ser tratadas como fachadas.

Medioambiente: Conjunto de circunstancias ecológicas, culturales y antrópicas en que se desenvuelve la ciudadanía en el contexto urbano.

Microlocalización: Es el documento oficial expedido por la Dirección Provincial de Planificación Física para la localización de inversiones de los organismos y entidades.

Monumentos: Todo centro histórico urbano y toda construcción, sitio u objeto que por su carácter excepcional merezca ser conservado por su significación cultural, histórica o social para el país y que como tal, sea declarado por la Comisión Nacional de Monumentos, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Monumentos Nacionales y Locales.

Morfología (tipología) urbanística: Es el conjunto de formas, valores y características arquitectónicas y principalmente urbanísticas que tipifican a una zona o sector residencial determinado (por ejemplo volumetría, forma de las parcelas, superficie descubierta, pasillos, cercados, salientes, alineaciones, presencia de portales públicos o privados, jardines, etc.)

Nueva edificación: Construcción de nueva planta de un edificio sobre un solar yermo o área libre.

Número máximo de plantas: Número máximo de plantas permitidas dentro de la altura máxima reguladora.

Organopónico: Canteros o instalaciones para el cultivo y producción agrícola en zonas urbanas.

Parcela mínima edificable: Es la superficie mínima que se puede autorizar para la edificación.

Parcela urbana: Porción pequeña de terreno, en este caso urbano. Por lo general son los espacios que integran la manzana.

Paredes contiguas: Una de las formas que adquieren las paredes medianeras. Pueden estar unidas o con una separación determinada que incluya el “derecho de arrimo”, que es una pared de carga para soportar estructuras de la edificación adyacente.

Parterre: Área verde comprendida entre el borde de la vía y la acera (parterre exterior), o entre dos franjas de acera o pavimentos adyacentes (parterre interior o contra parterre).

Pasaje: Volumen o espacio abierto que corta transversalmente la edificación, ocupando parte de la planta baja de la misma y de destina al paso y acceso público.

Patios de luces y ventilación o patinejos: Pequeños espacios cerrados con paredes o galerías y descubierto o semi descubierto 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% del su área total. Esta superficie descubierta podrá obtenerse, en este caso a partir de jardines, patios, patinejos y pasillos laterales y de fondo.

Paredes contiguas: Es la que toca el límite del terreno vecino o que deja cierto espacio hasta cierto límite. Es una de las formas que adquieren las medianerías o las paredes medianeras. Las paredes contiguas o inmediatas pertenecen a cada edificación y pueden ser de contacto, cuando están unidas, o tener separación determinada o solamente existía una, incluida la pared contigua también denominada “derecho de arrimo”.

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

Parterre: Área verde comprendida entre el borde de la calzada de la vía y la acera (parterre exterior) o entre dos franjas de acera o pavimentos adyacentes a la vía y también entre la acera y el límite de propiedad (parterre interior o contra parterre).

Pasaje: Pasillo público peatonal que da acceso a locales comerciales en planta baja, pudiendo cruzar totalmente o no la manzana, y/o a los patios interiores de las edificaciones según sea el caso.

Pasillos laterales y de fondo: Espacios sanitarios, de protección y circulación, entre el límite, lindero o cercado de la parcela de terreno y los bordes o paredes de la edificación interior excepto el frente, que forman parte de la superficie descubierta.

Patinejos: Pequeños espacios cerrados con paredes o galerías y descubierto o semidescubierto, en el interior de las edificaciones y que cumple funciones de ventilación, confort térmico y mejora de las condiciones de iluminación.

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

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

Planta sótano: Aquella situada debajo de la planta baja.

Portal (libre de uso o tránsito) público: Zaguán, pórtico o espacio conformado por columnas y paredes, paralelo a las calles o vías y que permite un libre movimiento de peatones, les ofrece protección del tránsito de vehículos y guarecerse de las condiciones meteorológicas tropicales como la insolación y la lluvia, así como también permite el libre acceso y uso en edificaciones públicas y de servicios.

Portal privado: Zaguán, pórtico o espacio conformado por columnas y paredes situado en la parte frontal de las edificaciones anteriores, están bien delimitados y son del uso exclusivo de dichas edificaciones.

Profundidad edificable: Es la profundidad de la edificación desde la línea de fachada anterior hasta la línea de fachada posterior.

Puntal: Altura existente o espacio que media entre los niveles de piso terminado correspondientes a dos plantas consecutivas. Se diferencia del puntal libre, en que en éste se descuenta el espesor de techo de la planta inferior o piso de la superior.

Rasante: Es la línea que determina la inclinación respecto a un plano horizontal, de un terreno o una vía. Se aplica a las calles, las plazas, los terrenos, etc.

Responsabilidad ambiental: Es aquella que deben tener los ciudadanos para que el medio ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, más allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación territorial, preservando la integridad y el carácter de los componentes de la ciudad para el mayor beneficio de la población.

Restricciones urbanísticas: Son las limitaciones que se establecen desde el punto de vista urbano al uso de suelo a las inversiones estatales y particulares.

Retranqueo de la edificación: Distancia a que debe situarse la línea de fachada de la edificación, respecto a las alineaciones oficiales, o al respectivo lindero de parcela o medianeras, medida perpendicularmente a los mismos.

Salientes sobre la vía: Son los elementos, partes u objetos de las edificaciones que se proyectan sobre la vía pública, tales como balcones, marquesinas, aleros y otros de carácter decorativo, cuyas dimensiones y alturas sobre la vía pública (incluida la acera) son regulados.

Separaciones: Distancias que las edificaciones han de mantener con los límites de la parcela.

Separador de la vía/ separador central: Parte de la vía que separa calzadas, sendas o carriles, de vehículos y peatones. En el caso del separador central, los carriles son de circulación opuesta, salvo excepción.

Servidumbre de vistas y luces: Son los gravámenes o limitaciones impuestas por uno inmuebles a otros, por razones de evitar vistas rectas, de costado u oblicuas.

Seto de arbustivas: Sembrado lineal de tal especie de área verde, perimetral y contiguo al límite de propiedad, cuya altura no exceda de 1,20 metros.

Sistema de áreas verdes: Conjunto de espacios, que se articulan e interactúan entre sí y con el resto del territorio urbano, en los cuales la vegetación constituye el elemento significativo de su composición, en sus diferentes tipos y especies: árboles, arbustos y césped; constituyendo un aspecto básico de los espacios abiertos en las ciudades.”

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

Sótanos y semisótanos: Son las plantas que en su totalidad o en más de un 50% de su superficie construida tiene su nivel de techo por debajo de la planta caja de la edificación y por encima de la rasante de la acera entre 0.50 y 1.30 m.

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

Supresión de barreras arquitectónicas: Todas las edificaciones cuya cota de rasante exceda los 0.20 m la rasante de la acera, deberá disponer de rampas además de escalones.

Terrazas: Son espacios cubiertos o descubiertos, generalmente de nivel superior al del terreno, limitados por muros o balaustradas, que forman parte de una edificación.

Tipología arquitectónica: Es el resultado de la agrupación de las edificaciones en “tipos” a partir de la detección en ellas de determinados rasgos homogéneos o constantes, que las hacen integrar un conjunto claramente identificable.

Tipología constructiva: Es la clasificación de las edificaciones, teniendo en cuenta los materiales empleados en las paredes, pisos y techos.

Tipología habitacional: Es la clasificación de las edificaciones, teniendo en cuenta sus características espaciales generales; entre las más manejadas se encuentran las casas apartamentos, cuarterías, etc.

Tipología urbana: Estudios de tipos o modelos urbanos en virtud de su trama, características físicas, ambientales, históricas y socioeconómicas.

Trampas de grasa: Dispositivos que se colocan en las instalaciones de producción industrial, agropecuarias y otras, para recoger los residuos de lubricantes minerales, o compuestos orgánicos (glicérido, 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.

Urbanismo: Actividad que se ocupa del estudio, planificación, regulación, gestión y control de los territorios urbanos y de los procesos de urbanización con vista a la ordenación del uso del suelo, de las ciudades y pueblos, la optimización de su funcionalidad presente y futura, así como la preservación de los valores naturales, antrópicos y la mejora de la imagen y morfología.

Urbanización: Proceso a través del cual se organiza el espacio físico y se crea la infraestructura técnica requerida por el desarrollo de las edificaciones (vial, hidráulica, energética, de comunicaciones u otros).

Uso de suelo: Calificación funcional urbanístico y empleo inmobiliario del terreno urbanizado, urbanizable y no urbanizable. Aprobación oficial para utilizarlo a tal fin.

Uso privado: Usos realizados de forma restringida por parte de la población y se desarrollan en locales de propiedad y uso privado.

Uso provisional: Espacio de tiempo pasajero y condicionado dentro de un intervalo de espera que define la duración.

Uso público: Usos colectivos de la mayoría de la población en correspondencia con los usos destinados a equipamientos y servicios.

Uso temporal: Espacio de tiempo limitado o fijado, independientemente de su duración.

Uso transitorio: Espacio de tiempo circunstancialmente breve o momentáneo, o sea de poca duración.

Valor arquitectónico-urbanístico: Se refiere a los componentes o partes de las edificaciones y del contexto urbano, su espacialidad interna y externa, y a los rasgos que los definen dentro de cierta tendencia estética y expresiva según su memoria, debidamente cualificadas en tal sentido.

Valor artístico: Se refiere a reconocidos elementos plásticos de elementos decorativos o de mobiliario aplicado.

Valor histórico: Se asocia a la presencia de personalidades, o a la ocurrencia de hechos o acciones de relevancia para la historia de la ciudad o del país.

Vano: Hueco o abertura en paredes constituido por puertas y ventanas o simplemente calado.

Vía pública: La componen tanto el sistema de calles y avenidas como las aceras, las áreas ocupadas por plazas, plazuelas, isletas con vegetación y/o mobiliario, paseos, separadores y espacios libres en general, al exterior de los límites de propiedad individual.

Vistas: Es toda especie de rompimiento o apertura que permita mira directamente, con más o menos facilidad, fuera del edificio en que se practique el uno o la otra.

Vistas oblicuas: Cuando la apertura esté practicada en una pared que forme ángulo con la línea divisoria de dos predios colindantes, a menos de 0,60 metros.

Vistas rectas: Cuando la apertura esté practicada en una pared paralela a la línea divisoria de dos predios colindantes, a menor distancia que la establecida de 2,00 metros.

Vivienda: Se entenderá por vivienda toda edificación, local o recinto estructuralmente separado e independiente, construido o adaptado, en todo o en parte, para fines de

alojamiento permanente de personas y que cuente con los servicios básicos y auxiliares requeridos para tal función.

Vivienda adecuada: Aquella vivienda que cumple con los requisitos mínimos establecidos respecto a superficie útil, número de locales, requisitos higiénicos sanitarios, características técnico-constructivas y de seguridad e independencia. Para ser considerada como tal, la vivienda debe tener como mínimo 25,00 metros cuadrados, con una deducción de un 10 % menor cuando este tipo de vivienda sea el resultado de una rehabilitación.

Vivienda multifamiliar: Conjunto de viviendas con equipamiento completo, que comparten la planta o nivel de un edificio único, generalmente de tres o más niveles. A partir del espacio público, se presenta un acceso común con escaleras y elevadores que conecta con pasillos de comunicación repetidos en cada nivel, también de uso compartido.

Vivienda unifamiliar: Vivienda en inmueble diseñado para ser ocupado por una familia única, con equipamiento completo y acceso directo e independiente de la calle. Generalmente ocupa un nivel completo de la parcela, y en ocasiones alcanza dos o tres niveles con dos o tres viviendas o no. Se consideran también viviendas unifamiliares, aquéllas adosadas o pareadas –casas gemelas– que integran un inmueble único, siempre que cumplan la primera condición citada.

Vuelos de edificación: El ancho de los balcones no podrá en ningún caso exceder el ancho de la acera.

Zaguán: Pieza cubierta que sirve de vestíbulo en la entrada de una edificación.

Zapata: Cimentación corrida que soporta cargas estructurales uniformemente distribuidas, o sirve de apoyo a elementos aislados y para delimitación o contención.

Zócalo: Franja horizontal del arranque de la edificación. Puede ser del mismo o de diferente material que el resto de la fachada. Urbanísticamente pudiera ser interpretado como el frente tipológico de calle que la caracteriza.

Zona de alto valor: Es el espacio territorial de un centro histórico urbano, un sitio urbano, o áreas inmediatas; que por el significado del conjunto, la existencia de construcciones monumentos, o por sus características técnico-constructivas, históricas, arquitectónicas, paisajísticas, ambientales, de ubicación geográfica y otras, requieren de un tratamiento especial diferenciado del resto. Con vistas a preservar y proteger los valores que ella representa, son establecidas y delimitadas como tales por las entidades correspondientes.

3 Regulaciones generales de intervención